

# BILANCIO ESERCIZIO

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

*Denominazione:* JSH GROUP SPA  
*Sede:* Milano, Galleria del Corso 1  
*Capitale Sociale:* 120.000  
*Capitale Sociale Interamente Versato:* Sì  
*Codice CCIAA:* 46  
*Partita IVA:* 03818200408  
*Codice Fiscale:* 03818200408  
*Numero Rea:* 2024620  
*Forma Giuridica:* s.p.a.  
*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

	31-12-2013	31-12-2012
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte richiamata		
Parte da richiamare	0	36.000
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>0</b>	<b>36.000</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	17.888	287
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	6.681	3.832

simili		
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre.	78.120	0
Totale immobilizzazioni immateriali	102.689	4.119
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	0	0
2) impianti e macchinario	1.170	1.943
3) attrezzature industriali e commerciali	589	0
4) altri beni	30.251	10.174
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	32.010	12.117
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	3.500.000	518.000
b) imprese collegate	0	4.000
c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	0	0
Totale partecipazioni	3.500.000	522.000
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	0	107
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso altri	0	107
Totale crediti	0	107
3) altri titoli	0	0
4) azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)		
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.500.000	522.107
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>3.634.699</b>	<b>538.343</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	823.248	88.298
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0

Totale crediti verso clienti	823.248	88.298
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	95.409	184.853
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	95.409	184.853
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	9.449
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	9.449
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	7.132	2.126
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	7.132	2.126
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	30.215	4.394
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso altri	30.215	4.394
Totale crediti	956.004	289.120
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.	0	10.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	10.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.393	72.655
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa.	282	1.257
Totale disponibilità liquide	4.675	73.912
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>960.679</b>	<b>373.032</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti attivi	26.524	508
Disaggio su prestiti emessi		
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>26.524</b>	<b>508</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>4.621.902</b>	<b>947.883</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale.	120.000	100.000
II - Riserva da soprapprezzo 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	7.526	7.524
---------------------	-------	-------

Totale altre riserve	7.526	7.524
----------------------	-------	-------

VIII - Utili (perdite) portati a nuovo.	-2.551	-9.066
---	--------	--------

IX - Utile (perdita) dell'esercizio.

Utile (perdita) dell'esercizio.

Acconti su dividendi

Copertura parziale perdita d'esercizio

Utile (perdita) residua	3.196.797	6.515
-------------------------	-----------	-------

<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>3.322.255</b>	<b>105.456</b>
--------------------------------	------------------	----------------

**B) Fondi per rischi e oneri**

1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
--	---	---

2) per imposte, anche differite	0	0
---------------------------------	---	---

3) altri	25.000	0
----------	--------	---

<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>
---	---------------	----------

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

	21.487	18.053
--	--------	--------

**D) Debiti**

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	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	182.460	62.659
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso banche	182.460	62.659
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	284.144	50.382
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	284.144	50.382
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	80.593	540.836
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	80.593	540.836
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	477.341	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	477.341	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	92.286	96.213
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	92.286	96.213
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.887	14.242
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	55.887	14.242
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	80.414	39.940
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale altri debiti	80.414	39.940
<b>Totale debiti</b>	<b>1.253.125</b>	<b>804.272</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti passivi	35	20.102
Aggio su prestiti emessi		
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>35</b>	<b>20.102</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>4.621.902</b>	<b>947.883</b>

---

## Conti d'ordine

---

31-12-2013

31-12-2012

### 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)

	31-12-2013	31-12-2012
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.507.098	831.950
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	24.000	0
altri	453	64
Totale altri ricavi e proventi	24.453	64
<b>Totale valore della produzione</b>	1.531.551	832.014
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	44.722	26.093
7) per servizi	507.146	352.875
8) per godimento di beni di terzi	46.799	7.986
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	666.637	312.275
b) oneri sociali	163.422	53.414
c) trattamento di fine rapporto	36.862	19.060
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	866.921	384.749
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.715	1.245
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.776	1.747
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	11.491	2.992
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	25.000	0
14) oneri diversi di gestione	17.118	21.881
<b>Totale costi della produzione</b>	1.519.197	796.576
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	12.354	35.438
<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	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
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	300	3
Totale proventi diversi dai precedenti	300	3
Totale altri proventi finanziari	300	3
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
altri	11.023	1.329
Totale interessi e altri oneri finanziari	11.023	1.329
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>-10.723</b>	<b>-1.326</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	3.230.971	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
altri	1	1
Totale proventi	3.230.972	1
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	0
Totale oneri	0	0
<b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>	<b>3.230.972</b>	<b>1</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C)</b>		



<b>+ - D + - E)</b>	3.232.603	34.113
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	35.806	27.598
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>35.806</u>	<u>27.598</u>
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<u><b>3.196.797</b></u>	<u><b>6.515</b></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 in commento ha conseguito un utile pari a 3.196.797 euro.

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

- da un lato, continuato a svolgere servizi di consulenza ad imprese operanti nel settore alberghiero nonché ad investitori nel medesimo settore turistico;
- dall'altro lato, rafforzato la propria struttura di capitali attraverso
  - l'aumento del proprio capitale sociale, ora stabilito in 120.000 euro;
  - la trasformazione della propria veste giuridica da società a responsabilità limitata a società per azioni;
  - il trasferimento della sede legale a Milano, pur mantenendo la sede operativa (secondaria) in Rimini alla Via Circonvallazione Meridionale 56;
  - il conferimento, nella JSH Gestioni S.r.l. con unico socio, del ramo aziendale costituito dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di impresa riferita, nello specifico, alle cd. "gestioni alberghiere dirette", e più precisamente dai seguenti elementi:
    - ❖ dalla partecipazioni al capitale sociale, possedute alla data del 15 novembre 2013, in talune società di capitali titolari di altrettanti contratti di locazione e/o di affitto di azienda delle strutture alberghiere e dei resorts gestiti dalle medesime;
    - ❖ da un insieme di dipendenti operanti nei settori del marketing, dell'organizzazione amministrativa, della contabilità e della cura e manutenzione delle strutture d'ospitalità assunte in locazione e/o in affitto di azienda da ciascuna delle società partecipate;
    - ❖ dagli accordi in essere sia con i Tour Operator (per una promozione su larga scala delle varie mete turistiche) sia con i fornitori strategici operanti trasversalmente per ogni singola struttura ricettiva;
    - ❖ da alcuni contratti relativi alla sede aziendale riminese (p.es. locazione degli uffici, utenze e contratti relativi ai servizi generali).
  - la progettazione e l'emissione del prestito obbligazionario, ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 83/2012 (cd. "Minibond"), che nei primi mesi del 2014 è stato collocato presso investitori professionali e che, contestualmente, è stato quotato sul segmento ExtraMOT Pro gestito da Borsa Italiana S.p.A..

### Criteri di formazione

Il presente bilancio è redatto in forma ordinaria nonostante sussistano 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 31/12/2013 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 al costo di acquisto, debitamente rettificato dai fondi ammortamento stanziati a tutto il 31 dicembre 2013. 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 un'unica partecipazione è stata valutata al valore di conferimento.

## 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 € 10.508;
- quanto al comparto dell'IRAP, l'importo di € 25.298.

### Fondi per rischi ed oneri

La voce accoglie esclusivamente il fondo svalutazione crediti commerciali che è stato stanziato, prudenzialmente, in relazione all'eventuale insorgere in esercizi futuri di passività (oggi solo potenziali) derivanti dalla gestione.

### Trattamento di fine rapporto

Tale fondo rappresenta il debito della società verso i dipendenti in forza alla società al 31 dicembre 2013 e ciò in ragione del seguente utilizzo:

<i>Fondo al 31/12/2012</i>	<i>incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>Fondo al 31/12/2013</i>
18.053	36.862	-33.428	21.487

### 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	4.119	102.689	98.570
Descrizione	Saldo al	Saldo al	Variazioni

	31/12/2012	31/12/2013	
Spese societarie	287	17.888	17.601
Marchi e software	3.832	6.681	2.849
Migliorie su beni di terzi	0	7.120	7.120
Altri oneri pluriennali	0	71.000	71.000
	<b>4.119</b>	<b>102.689</b>	<b>98.570</b>

La voce altri oneri pluriennali è composta interamente dai costi per prestazioni professionali e di servizi inerenti al collocamento dei cd. "Minibond" sul mercato EXTRAMOT di Borsa Italiana SPA.

## II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
12.117	32.010	19.893

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
Impianti	1.943	1.170	-773
Attrezzatura	0	589	589
Mobili e Arredi	3.033	16.448	13.415
Macchine elettroniche	7.141	8.803	1.662
Autovetture	0	5.000	5.000
Arr.to	0	0	0
	<b>12.117</b>	<b>32.010</b>	<b>19.893</b>

## II. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
522.107	3.500.000	2.977.893

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Partecipazione (quota)	Capitale (in euro)	Risultato 2013	Patrimonio Netto
JSH Gestioni S.r.l.	3.500.000	100%	1.500.000	964	3.500.964
	<b>3.500.000</b>				

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
289.120	956.004	666.884

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Credito v/clienti	823.248	0	823.248
Credito v/imprese controllate	95.409	0	95.409

Crediti tributari	7.132	0	7.132
Crediti vari vs. terzi	30.215	0	30.215
	<b>956.004</b>	<b>0</b>	<b>956.004</b>

In particolare la voce "crediti vari vs. terzi" accoglie il dettaglio sotto riportato:

Descrizione	Entro 12 mesi
Depositi cauzionali	5.723
Anticipi a fornitori	17.579
Altri crediti	6.913
<b>... sommano</b>	<b>30.215</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
73.912	4.675	-69.237

Descrizione	31/12/2012	31/12/2013
Depositi bancari e postali	72.655	4.393
Denaro e altri valori in cassa	1.257	282
	<b>73.912</b>	<b>4.675</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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
105.457	3.322.255	3.216.798

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	100.000	20.000	0	120.000
Riserva legale	483	0	0	483
Riserve straordinarie	7.524	2		7.526
Perdite portate a nuovo	-9.066	6.515	0	-2.551
Utile (perdita) dell'esercizio	6.515	3.196.797	-6.515	3.196.797
<b>Totale</b>	<b>105.456</b>	<b>3.223.314</b>	<b>-6.515</b>	<b>3.322.255</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	-2.551	4.973
Utile d'esercizio	3.196.797	A,B	3.196.797		

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

## D) Debiti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
804.272	1.253.125	448.853

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	92.286	0	92.286
Debiti v/fornitori	284.144	0	284.144
Debito v/banche	182.460	0	182.460
Debiti vs. Enti prev.li	55.887	0	55.887
Debito v/imprese controllate	80.593	0	80.593
Debito v/imprese collegate	477.341		477.341
Altri debiti	80.414	0	80.414
	<b>1.253.125</b>	<b>0</b>	<b>1.253.125</b>

In particolare la voce "altri debiti" accoglie i seguenti valori:

Descrizione	Entro 12 mesi
Debiti vs. dipendenti per retribuzioni	40.651
Debiti vs. dipendenti per ferie, permessi e ratei	24.566
Altri debiti	15.197
<b>... sommano</b>	<b>80.414</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 su spese bancarie		35
Risconti attivi su pubblicità	7.646	

Risconti attivi su canoni	474	
Risconti attivi su premi assicurativi	1.302	
Risconti attivi su contratto pluriennale di servizi	16.621	
Altri risconti attivi	481	
<b>Totali</b>	<b>26.524</b>	<b>35</b>

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
823.014	1.531.551	1.354.170

Descrizione	31/12/2012	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	831.950	1.507.098	675.148
Altri ricavi	64	24.453	24.389
	<b>832.014</b>	<b>1.531.551</b>	<b>699.537</b>

### B) Costi della Produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
796.576	1.519.197	722.621

Descrizione	31/12/2012	31/12/2013	Variazioni
Costi per acquisto di beni	26.093	-44.722	18.629
Costi per servizi	352.875	-507.146	154.271
Godimento beni di terzi	7.986	-46.799	38.813
Spese per personale dipendente	384.749	-866.921	482.172
Ammortamento	2.992	-11.491	8.499
Altri accantonamenti	0	-25.000	25.000
Oneri diversi di gestione	21.881	-17.118	-4.763
	<b>796.576</b>	<b>1.519.197</b>	<b>722.621</b>

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
-132	-10.723	10.591



<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2013</b>
Interessi attivi su conti correnti	300
Interessi passivi bancari	-9.114
Altri interessi passivi	-1.909
Arrotondamento	0
	<b>-10.723</b>

## E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1	3.230.792	3.230791.

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2013</b>
Sopravvenienze attive	3.230.791
Altri proventi straordinari	1
	<b>3.230.792</b>

L'importo delle sopravvenienze attive si riferisce all'effetto economico del conferimento del ramo di azienda riferito alle cd. "gestioni alberghiere dirette", nella società controllata JSH Gestioni S.r.l., di cui alle premesse della presente relazione.

(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 dotata del collegio sindacale (il quale presta attività di vigilanza in materia di rispetto degli atti alla legge ed allo statuto) nel mentre l'attività di revisione contabile è affidata ad una società di revisione.

(articolo 2427 Codice civile, n. 19)

Avuto riguardo a quanto in oggetto, si segnala che il Consiglio di Amministrazione della società ha deliberato, in data 26 novembre 2013, l'emissione, ai sensi dell'art. 32, D.L. n. 83/2012, convertito in Legge 7 agosto 2012, n. 134, di un prestito obbligazionario della durata di 5 anni, dalla data di emissione, fino ad un ammontare nominale massimo di € 4.950.000 - costituito da un massimo di n. 99 obbligazioni ordinarie del valore nominale unitario di € 50.000 al prezzo di € 50.000 ciascuna -, in regime di dematerializzazione ai sensi del D. Lgs. n. 213 del 1998, riservato ad investitori qualificati avvalendosi dell'esenzione prevista dall'art. 100 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

In relazione a quanto anzidetto, nei primi mesi del 2014 la società ha proceduto all'emissione ed all'ammissione alle negoziazioni sul Segmento Professionale ExtraMOT PRO del Mercato ExtraMOT gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle obbligazioni in Euro denominate "JSH Fixed Rate Bond 2019" per l'importo complessivo di € 1.800.000.

(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 destinare l'intero risultato dell'esercizio, generatosi nell'esercizio ed emergente per effetto dell'operazione di conferimento esposta in premesse, come segue:

- quanto a € 23.517 alla riserva legale;
- quanto alla differenza in apposita riserva del patrimonio netto non distribuibile fino alla realizzazione finanziaria del plusvalore rilevato a seguito della suddetta operazione.

— ●●● — ●●● —

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 Dott. Emanuele Zangoli, iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Rimini con il numero 638/A, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società. Inoltre dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, di non avere provvedimenti disciplinari in corso che comportino la sospensione dall'esercizio dell'attività professionale, e di essere stato incaricato dal legale rappresentante pro-tempore della società all'assolvimento del presente adempimento

Il sottoscritto, Dott. Emanuele Zangoli, iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Rimini con il numero 638/A, in qualità di professionista incaricato dichiara 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. Santarcangelo di Romagna, 15 luglio 2014

## **JSH GROUP S.P.A.**

Capitale sociale € 120.000,00 i.v.

Sede legale: Galleria del Corso, 1 – 20122 Milano

Sede operativa: Via Circonvallazione Meridionale, 56 – 47923 Rimini

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

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

— ●●● — ●●● —

### **RELAZIONE SULLA GESTIONE RELATIVA AL BILANCIO 2013**

— ●●● — ●●● —

Signori Soci,

l'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2013 evidenzia un risultato positivo pari a 3.196.797 euro.

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

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

- da un lato, continuato a svolgere servizi di consulenza ad imprese operanti nel settore alberghiero nonché ad investitori nel medesimo settore turistico;
- dall'altro lato, rafforzato la propria struttura di capitali attraverso
  - l'aumento del proprio capitale sociale, ora stabilito in 120.000 euro;
  - la trasformazione della propria veste giuridica da società a responsabilità limitata a società per azioni;
  - il trasferimento della sede legale a Milano, pur mantenendo la sede operativa (secondaria) in Rimini alla Via Circonvallazione Meridionale 56;
  - il conferimento, nella JSH Gestioni S.r.l. con unico socio, del ramo aziendale costituito dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di impresa riferita, nello specifico, alle cd. "gestioni alberghiere dirette", e più precisamente dai seguenti elementi:
    - ❖ dalla partecipazioni al capitale sociale, possedute alla data del 15 novembre 2013, in talune società di capitali titolari di altrettanti contratti di locazione e/o di affitto di azienda delle strutture alberghiere e dei resorts gestiti dalle medesime;
    - ❖ da un insieme di dipendenti operanti nei settori del marketing, dell'organizzazione amministrativa, della contabilità e della cura e manutenzione delle strutture d'ospitalità assunte in locazione e/o in affitto di azienda da ciascuna delle società partecipate;
    - ❖ dagli accordi in essere sia con i Tour Operator (per una promozione su larga scala delle varie mete turistiche) sia con i fornitori strategici operanti trasversalmente per ogni singola struttura ricettiva;
    - ❖ da alcuni contratti relativi alla sede aziendale riminese (p.es. locazione degli uffici, utenze e contratti relativi ai servizi generali).
  - la progettazione e l'emissione del prestito obbligazionario, ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 83/2012 (cd. "Minibond"), che nei primi mesi del 2014 è stato collocato presso investitori professionali e che, contestualmente, è stato quotato sul segmento ExtraMOT Pro gestito da Borsa Italiana S.p.A..

Avuto riguardo alla sopra citata società JSH Gestioni S.r.l. con unico socio – avente sede a Rimini in Via Circonvallazione Meridionale n. 56 ed iscritta con il proprio codice fiscale n. 04109680407 al Registro Imprese di Rimini, anche munita di capitale sociale pari a 1.500.000 euro i.v. – si segnala che il primo esercizio di attività sociale, che ha avuto inizio il 15 novembre 2013 e si è concluso il 31 dicembre 2013, ha registrato un risultato positivo di 964 euro. Il patrimonio netto di detta società partecipata alla data del 31 dicembre 2013 è pari a 3.500.964 euro.

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>2013</b>	(% dei ricavi)	<b>2012</b>	(% dei ricavi)
Ricavi delle vendite	€ 1.507.098		€ 831.950	
Produzione interna	€ 0		€ 0	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>€ 1.507.098</b>		<b>€ 831.950</b>	
Costi esterni operativi	€ 598.667	40%	€ 386.954	47%
Valore aggiunto	€ 908.431	68%	€ 444.996	53%
Costi del personale	€ 866.921	58%	€ 384.749	46%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 41.510</b>	<b>3%</b>	<b>€ 60.247</b>	<b>7%</b>
Ammortamenti e accantonamenti	€ 36.491	2%	€ 2.992	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>€ 5.019</b>	<b>0%</b>	<b>€ 57.255</b>	<b>7%</b>
Risultato dell'area accessoria	€ 7.355	0%	-€ 21.817	-3%
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	€ 300	0%	€ 3	0%
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>€ 12.654</b>	<b>1%</b>	<b>€ 35.441</b>	<b>4%</b>
Risultato dell'area straordinaria	€ 3.230.972	214%	€ 1	0%
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>€ 3.243.626</b>	<b>215%</b>	<b>€ 35.442</b>	<b>4%</b>
Oneri finanziari	€ 11.023	1%	€ 1.329	0%
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>€ 3.232.603</b>	<b>214%</b>	<b>€ 34.113</b>	<b>4%</b>
Imposte sul reddito	€ 35.806	2%	€ 27.598	3%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>€ 3.196.797</b>	<b>212%</b>	<b>€ 6.515</b>	<b>1%</b>

#### **Principali accadimenti intervenuti nei primi mesi dell'esercizio 2014.**

Si segnala che in seguito alla delibera del Consiglio di Amministrazione della società del 26 novembre 2013 - avente ad oggetto l'emissione, ai sensi dell'art. 32, D.L. n. 83/2012, convertito in Legge 7 agosto 2012, n. 134, di un prestito obbligazionario della durata di 5 anni fino ad un ammontare nominale massimo di € 4.950.000 (costituito da un massimo di n. 99 obbligazioni ordinarie del valore nominale unitario di € 50.000 al prezzo di € 50.000 ciascuna), in regime di dematerializzazione ai sensi del D. Lgs. n. 213 del 1998, riservato ad investitori qualificati avvalendosi dell'esenzione prevista dall'art. 100 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 -, nei primi mesi del 2014 la società ha proceduto all'emissione ed all'ammissione alle negoziazioni sul Segmento Professionale ExtraMOT PRO del Mercato ExtraMOT gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle obbligazioni in Euro denominate "JSH Fixed Rate Bond 2019" per l'importo complessivo di € 1.800.000. A tal riguardo va segnalata la decisione presa da diversi operatori di mercato di dare corso alla costituzione di fondi di investimento specializzati proprio in questo tipo di operazioni; si stima che possano divenire operativi in tempi brevi una decina di fondi di investimento, con una capacità di raccolta complessiva superiore al miliardo di euro. In questo contesto anche il Legislatore, ben conscio dell'importanza che lo sviluppo di questo mercato potrebbe assumere per le PMI italiane, è nuovamente intervenuto sulla normativa esistente, attraverso l'adozione del c.d. Decreto Destinazione Italia (D.L. 145/2013 convertito con la Legge 9/2014) per fare in modo che tali operazioni possano essere assistite da forme di garanzia. In particolare, si resta in attesa dei decreti attuativi per la nascita del Fondo di Garanzia per le PMI si inserisca nel contesto dell'emissione di minibond, come garante diretto a favore di banche (o pool di banche) e altri intermediari finanziari sottoscrittori degli strumenti, o come garante indiretto (contro-garante), cioè riassicurando le garanzie concesse all'emittente, nell'ambito dell'operazione di emissione, da un confidi e come garante diretto di società di gestione del risparmio che, in nome e per conto dei fondi comuni d'investimento da esse gestiti, sottoscrivano obbligazioni o titoli simili emessi dalle PMI.

#### **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 (cioè 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 S.p.A., gli esiti seguenti

A) Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,91
B) Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	0,91

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 0,91 – conferma il fatto che il di lei l'equilibrio patrimoniale risulta 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 2013),

Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	0,39
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	0,22

Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,76
----------------------------	---	------

\* \* \* \* \*

Si propone all'assemblea di destinare l'intero risultato dell'esercizio – generatosi nell'esercizio ed emergente per effetto dell'operazione di conferimento esposta in premesse – per una porzione pari a 23.517 euro a riserva legale (così che questa si attesti sulla cifra complessiva di 24.000 euro) e, per la differenza in apposita riserva del patrimonio netto non distribuibile fino alla realizzazione finanziaria del plusvalore rilevato a seguito della suddetta operazione.

\* \* \* \* \*

Egredi soci,

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

Milano, \_\_\_\_\_

Il Presidente del C.d.A.

Sig. Andrea Cigarini

---

Il sottoscritto Dott. Emanuele Zangoli, iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Rimini con il numero 638/A, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società. Inoltre dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, di non avere provvedimenti disciplinari in corso che comportino la sospensione dall'esercizio dell'attività professionale, e di essere stato incaricato dal legale rappresentante pro-tempore della società all'assolvimento del presente adempimento

**JSH GROUP S.P.A.**

Relazione della società di revisione  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39  
al 31 dicembre 2013

## **Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Agli azionisti della  
JSH Group S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della JSH Group S.p.A chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della JSH Group S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi 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.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 15 luglio 2013.

3. A nostro giudizio il bilancio d'esercizio della JSH Group S.p.A. al 31 dicembre 2013, 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 ed il risultato economico della Società.
4. Richiamiamo l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori sui seguenti aspetti di particolare rilievo:
  - 4.1 nel corso dell'esercizio in disamina, la società ha portato il proprio capitale sociale ad Euro 120 migliaia trasformando la propria veste giuridica in Società per Azioni e, con atto notarile del 15 Novembre 2013 ha conferito nella controllata JSH Gestioni S.r.l., il ramo d'azienda costituito dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di impresa riferita, nello specifico, alle "gestioni alberghiere dirette". L'effetto economico del conferimento del ramo d'azienda, iscritto tra i proventi straordinari alla data del 31 dicembre 2013, è pari ad Euro 3.231 migliaia;
  - 4.2 in seguito alla delibera del Consiglio di Amministrazione della società del 26 novembre 2013 - avente ad oggetto l'emissione, ai sensi dell'art. 32, D.L. n. 83/2012, convertito in Legge 7 agosto 2012, n. 134, di un prestito obbligazionario della durata di 5 anni fino ad un ammontare nominale massimo di Euro 4.950 migliaia (costituito

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



da un massimo di n. 99 obbligazioni ordinarie del valore nominale unitario di Euro 50 migliaia al prezzo di Euro 50 migliaia ciascuna), in regime di dematerializzazione ai sensi del D. Lgs. n. 213 del 1998, riservato ad investitori qualificati avvalendosi dell'esenzione prevista dall'art. 100 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 -, nei primi mesi del 2014 la società ha proceduto all'emissione ed all'ammissione alle negoziazioni sul Segmento Professionale ExtraMOT PRO del Mercato ExtraMOT gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle obbligazioni in Euro denominate "JSH Fixed Rate Bond 2019" per l'importo complessivo di Euro 1.800 migliaia.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della JSH Group S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e) del D. Lgs. 27.1.2010, n.39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della JSH Group S.p.A. al 31 dicembre 2013.

Milano, 12 giugno 2014

Audirevi S.p.A.  
  
Alfonso Laratta  
Socio

Il sottoscritto Emanuele Zangoli iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili della circoscrizione del Tribunale di Rimini al n. 638/a, ai sensi dell'art. 31, comma 2 quinquies della L. 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme a quello depositato presso la sede della società. Inoltre, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, dichiara di non avere provvedimenti disciplinari in corso che prevedano la sospensione della professione.

***JSH GROUP S.P.A.***

*Capitale sociale € 120.000,00 i.v.*

*Sede legale: Galleria del Corso, 1 – 20122 Milano*

*Sede operativa: Via Circonvallazione Meridionale, 56 – 47923 Rimini*

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

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

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei soci  
sul bilancio al 31 dicembre 2013**

**ai sensi dell'art. 2429, secondo comma, del Codice Civile**

All'Assemblea dei Soci della società Jsh Group S.p.A..

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2013 questo Collegio Sindacale ha svolto, dall'atto della propria nomina (avvenuta in occasione della trasformazione in società per azioni deliberata dall'Assemblea dei Soci in data 15 novembre 2013), l'attività di vigilanza prevista dalla legge secondo le Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione; abbiamo partecipato alle riunioni degli organi societari in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni di legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale; siamo stati informati dagli Amministratori in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dalla società e dalle società da questa controllate, sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione potendo, sulla base delle informazioni acquisite, ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei Soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale; abbiamo, altresì, iniziato l'analisi del sistema amministrativo-contabile della società al fine di verificare se esso sia adeguato e affidabile in modo tale da consentire una rappresentazione veritiera e corretta in bilancio dei fatti della gestione; in tale contesto, abbiamo operato chiedendo e ottenendo ogni necessaria informazione dai responsabili delle rispettive funzioni e dai consulenti esterni; in merito a quanto precede non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art.2408 del Codice Civile.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

Il bilancio di esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2013 è stato redatto dall'Organo Amministrativo e da questi regolarmente trasmesso al Collegio Sindacale, unitamente ai prospetti, agli allegati di dettaglio e alla Relazione sulla Gestione, previa rinuncia del medesimo Collegio al rispetto dei termini previsti dall'articolo 2429, 1° comma, del Codice Civile.

Esso si compone dello Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, è, come detto, corredato dalla Relazione sulla Gestione predisposta dall'Organo Amministrativo ed è conforme alle disposizioni di legge che ne disciplinano le forme di redazione.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio - attribuita alla società di revisione *Audirevi S.r.l.* la quale è stata incaricata con delibera dell'Assemblea dei soci dello scorso 14 marzo 2014 – abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Lo Stato Patrimoniale della società al 31 dicembre 2013 si riassume sinteticamente nei seguenti valori:

		<b>31/12/2013</b>		<b>31/12/2012</b>
Attività	Euro	4.621.902	Euro	947.883
Passività	Euro	1.299.647	Euro	842.427
Patrimonio netto	Euro	125.458	Euro	98.941
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	Euro	<b>3.196.797</b>	Euro	<b>6.515</b>

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

		<b>31/12/2013</b>		<b>31/12/2012</b>
Valore della produzione	Euro	1.531.551	Euro	832.014
Costo della produzione	Euro	1.519.197	Euro	796.576
<b>Differenza tra valore e costo</b>	Euro	<b>12.354</b>	Euro	<b>35.438</b>
Proventi e oneri finanziari	Euro	( 10.723 )	Euro	( 1.326 )
Proventi e oneri straordinari	Euro	3.230.972	Euro	1
<b>Risultato prima delle imposte</b>	Euro	<b>3.232.603</b>	Euro	<b>34.113</b>
Imposte sul reddito	Euro	35.806	Euro	27.598
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	Euro	<b>3.196.797</b>	Euro	<b>6.515</b>

Per quanto a nostra conoscenza gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art.2423, comma quarto, del Codice Civile.

Si richiama l'attenzione sulle seguenti informazioni di rilievo più ampiamente descritte nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa:

- a) la società JSH Group S.p.A. ha chiuso l'esercizio 2013 conseguendo nell'esercizio in commento un utile pari ad Euro 3.196.797, riferibile principalmente, se non esclusivamente, all'effetto economico risultante dal conferimento, nella società controllata *JSH Gestioni S.r.l. con unico socio*, del ramo aziendale costituito dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di impresa riferita, nello specifico, alle c.d. "*gestioni alberghiere dirette*", e pari all'importo di Euro 3.229.440 appostato, unitamente ad altro ammontare di minore entità, alla voce E20 del Conto Economico; al riguardo lo scrivente Collegio, rilevato che l'operazione di conferimento in oggetto rappresenta sostanzialmente un'operazione di riorganizzazione societaria, ritiene, per tale ragione, che l'ammontare del plusvalore emergente in sede di conferimento debba essere iscritto in apposita riserva del

patrimonio netto, per sua natura non distribuibile ai soci sino all'avvenuta cessione, totale o parziale, e nei limiti di questa, delle partecipazioni ricevute in cambio del conferimento;

- b) la gestione sociale, finalizzata all'attività di servizi di consulenza ad imprese operanti nel settore alberghiero nonché ad investitori nel medesimo settore turistico, è stata caratterizzata nell'anno in esame dalla trasformazione della propria veste giuridica da società a responsabilità limitata a società per azioni e dal trasferimento della sede legale nella città di Milano con mantenimento in Rimini della sede operativa (secondaria);
- c) nel corso dell'esercizio, con verbale del 26 novembre 2013 dell'Organo Amministrativo, la società ha deliberato l'emissione - ai sensi dell'art. 32, D.L. n. 83/2012, convertito in Legge 7 agosto 2012, n. 134 - di un prestito obbligazionario della durata di 5 anni, dalla data di emissione, fino ad un ammontare nominale massimo di € 4.950.000 - costituito da un massimo di n. 99 obbligazioni ordinarie del valore nominale unitario di € 50.000 al prezzo di € 50.000 ciascuna - in regime di dematerializzazione ai sensi del D. Lgs. n. 213 del 1998 - riservato ad investitori qualificati avvalendosi dell'esenzione prevista dall'art. 100 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58. Nei primi mesi del 2014 la società ha proceduto all'emissione delle obbligazioni in Euro denominate "*JSH Fixed Rate Bond 2019*" ed all'ammissione alle negoziazioni di queste sul Segmento Professionale ExtraMOT PRO del Mercato ExtraMOT gestito da Borsa Italiana S.p.A.. In data 31 marzo 2014 si è chiusa l'operazione di raccolta il cui importo complessivo è stato pari ad € 1.800.000. A tal riguardo va detto che nei primi mesi del 2014, da un lato, si è assistito alla nascita di taluni fondi di investimento specializzati in questa specifica operazione e, dall'altro, si è registrata una significativa modifica di legge al settore (introdotta dal D.L. 145/2013 che a propria volta rimanda ad appositi decreti legislativi di prossima emanazione i quali prevedono che tali operazioni possano essere assistite da un fondo di garanzia delle PMI) sicchè la società resta in attesa dell'emanazione di tali decreti attuativi prima di riaprire una nuova emissione;
- d) con riferimento alle immobilizzazioni immateriali il Collegio Sindacale ha espresso parere favorevole alla iscrizione tra le voci dell'attivo delle spese relative ai compensi corrisposti ai professionisti per le consulenze inerenti la trasformazione in società per azioni e per l'emissione dei citati "*Minibond*", ritenendo congruo il periodo di ammortamento indicato dall'Organo Amministrativo in anni cinque.

Rimini, li 12 giugno 2014.

Il Collegio Sindacale

Rag. Giovanni Bratti (Presidente)

\_\_\_\_\_

Dott. Rosindo Guagneli (Effettivo)

\_\_\_\_\_

Dott. Sara Bogliolo (Effettivo)

\_\_\_\_\_

conforme all'originale depositato presso la società. Inoltre dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, di non avere provvedimenti disciplinari in corso che comportino la sospensione dall'esercizio dell'attività professionale, e di essere stato incaricato dal legale rappresentante pro-tempore della società all'assolvimento del presente adempimento

## **JSH GROUP S.P.A.**

Capitale sociale € 120.000,00 i.v.

Sede legale: Galleria del Corso, 1 – 20122 Milano

Sede operativa: Via Circonvallazione Meridionale, 56 – 47923 Rimini

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

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

— ●●● — ●●● —

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

— ●●● — ●●● —

L'anno 2014, il giorno 30 del mese di giugno, alle ore 14,30, presso la sede operativa dell'intestata società, sita in Rimini alla Via Circonvallazione meridionale n. 56, si è riunita l'Assemblea dei Soci della società.

Assume la presidenza della riunita assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il sig. Cigarini Andrea, il quale immediatamente constata e fa constatare che:

- alla convocazione della presente assemblea si è fatto luogo secondo le formalità previste dal Codice civile e dallo statuto;
- nelle persone dei sigg. Marco Miconi, Aurelio Tontini, Raniero Amati, nonché di quella di sé medesimo, è presente l'intera compagine sociale e l'organo amministrativo;
- sono presenti sia il collegio sindacale, nelle persone del rag. Giovanni Bratti e dei dott. Rosindo Guagneli e Sara Bogliolo, nonché la società di revisione, nella persona del dott. Alfonso Laratta.

Quanto sopra premesso, il Presidente dichiara l'assemblea dei soci validamente costituita e, pertanto, ampiamente legittimata a discutere e deliberare sui seguenti argomenti posti all'Ordine del Giorno:

#### **1) Esame del bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 - deliberazioni inerenti e conseguenti.**

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

Passando al primo ed unico argomento all'Ordine del Giorno, il Presidente procede alla lettura della bozza di bilancio dell'esercizio conclusosi il 31 dicembre 2013 – composta da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa – sia della relazione sulla gestione (documenti, questi, redatti a cura del Consiglio di Amministrazione).

Prende quindi la parola il rag. Giovanni Bratti che, a nome dell'intero collegio sindacale da lui presieduto, dà lettura della relazione dell'organo citato sul bilancio di cui si tratta: soffermandosi, in particolare, sulla costituzione della riserva di conferimento di cui è menzione nei documenti costituenti il fascicolo di bilancio e rinnovando l'invito, ad amministratori e soci, a mantenere comunque integra, nel suo ammontare originario, la citata riserva alimentata con accantonamento degli utili emergenti dal bilancio – e costituenda secondo l'impostazione diversamente

adottata rispetto a quanto suggerito dal collegio - soprassedendo dalla relativa distribuzione, in tutto od in parte, fino alla cessione, e nei proporzionali limiti di questa, della partecipazione ricevuta in cambio nell'operazione di conferimento.

Di seguito, interviene il dott. Alfonso Laratta che, per conto della società di revisione incaricata del controllo contabile, procede alla lettura della relazione predisposta ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39.

Al termine dell'esposizione, l'assemblea

### **delibera**

- di approvare, senza modificazione alcuna, il bilancio e la relazione sulla gestione così come predisposti dal consiglio di amministrazione;
- di approvare il rapporto stilato dal collegio sindacale e dalla società di revisione;
- di destinare l'intero risultato dell'esercizio – generatosi nell'esercizio ed emergente per effetto dell'operazione di conferimento descritta nel fascicolo di bilancio – come segue:
  - quanto a € 23.517 alla riserva legale;
  - quanto alla differenza in apposita riserva del patrimonio netto non distribuibile fino alla realizzazione finanziaria del plusvalore rilevato a seguito della suddetta operazione.

Null'altro essendovi da deliberare, il Presidente dichiara tolta la seduta alle ore 15,30, previa redazione, lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente  
(sig. Andrea Cigarini)

Il Segretario  
(sig. Aurelio Tontini)

---

Il sottoscritto Dott. Emanuele Zangoli, iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Rimini con il numero 638/A, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società. Inoltre dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, di non avere provvedimenti disciplinari in corso che comportino la sospensione dall'esercizio dell'attività professionale, e di essere stato incaricato dal legale rappresentante pro-tempore della società all'assolvimento del presente adempimento