

Informazione Regolamentata n. 20015-40-2015	Data/Ora Ricezione 24 Giugno 2015 21:55:25	AIM -Italia/Mercato Alternativo del Capitale
---	--	---

Societa' : HI Real

Identificativo : 60114

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : UNIONEALBERGHIN02 - Rozzi

Tipologia : IRAG 04

Data/Ora Ricezione : 24 Giugno 2015 21:55:25

Data/Ora Inizio : 24 Giugno 2015 22:10:26

Diffusione presunta

Oggetto : Deposito delle relazioni della Società di
revisione

Testo del comunicato

Vedi allegato.



Comunicato Stampa

HI Real S.p.A.

Deposito delle relazioni della Società di revisione

Milano 24 giugno 2015 - HI Real S.p.A. società di investimento con azioni ordinarie, warrant e obbligazioni convertibili quotati su AIM Italia – Mercato Alternativo del Capitale, comunica che le relazioni della Società di revisione relative al bilancio civilistico, al bilancio separato e al bilancio consolidato al 31 dicembre 2014, riapprovati dal Consiglio di Amministrazione in data 21 giugno 2015, sono state depositate, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, presso la sede sociale in data odierna.

La società Kreston GV Italy Audit S.r.l. (già RSM Italy A & A S.r.l.) non è in grado di esprimere un giudizio sulle suddette relazioni finanziarie. Per maggiori dettagli, di seguito si riportano integralmente le relazioni redatte dalla Società di revisione.

La Società rimane in attesa di ricevere la relazione del Collegio Sindacale sui bilanci chiusi al 31 dicembre 2014, che verrà messa a disposizione del pubblico non appena disponibile.

La documentazione sopra citata è altresì consultabile sul sito internet di HI Real www.hireal.it – Investor Relations - Financial Reports.

HI Real S.p.A. (“Società” o “Emittente”), *investing company* quotata su AIM Italia – Mercato Alternativo del Capitale da gennaio 2011, investe nel settore alberghiero e immobiliare. L’obiettivo strategico è costruire un portafoglio di investimenti immobiliari, diretti ed indiretti, diversificando aree e strumenti di investimento, per mitigare la rischiosità complessiva del portafoglio e migliorare le aspettative di rendimento.

I codici alfanumerici sono rispettivamente per le azioni “H”, per i warrant “WH15” e per il prestito obbligazionario HI Real convertibile 8% 2014-2019 con facoltà di rimborso anticipato in azioni “HCV19”. I codici ISIN sono per le azioni IT0004621576, per i warrant IT0004621584 e per il prestito obbligazionario HI Real convertibile 8% 2014-2019 con facoltà di rimborso anticipato in azioni IT0004998834.

Nomad della Società è Baldi & Partners S.r.l. Invest Banca S.p.A. agisce come *specialist* della Società.

Per ulteriori informazioni:

HI Real S.p.A.
Via Carlo Porta, 1 - 20121 Milano
Ufficio Investor Relations
Tel. +39 02 87166507 - Fax +39 02 62086697
ir@unionealberghi.it

Nomad
Baldi & Partners S.r.l.
Antonio Boccia
Via San Damiano, 9
20122 Milano, Italia
Tel: +39 02 58318214 - Fax: +39 02 58310893
antonio.boccia@baldiandpartners.it

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

Agli azionisti della
HI Real S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della HI Real S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della HI Real S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Ad eccezione di quanto evidenziato nel successivo paragrafo 3, 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.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2014.

3. Alla data della presente relazione non abbiamo ricevuto risposta alla nostra richiesta di conferma dati e informazioni alla fine dell'esercizio, effettuata in conformità a quanto previsto dai principi e criteri per la revisione contabile richiamati nel precedente paragrafo 2, da parte di due consulenti legali e di tre istituti di credito.
4. Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 presenta tra le Immobilizzazioni Materiali, la voce Terreni e Fabbricati, per complessivi euro 4.155 migliaia, riferiti all'immobile a destinazione alberghiera, denominato "Hotel Marengo", che è stato valutato dagli Amministratori al "fair value" sulla base di un report di valutazione predisposto da un esperto indipendente il quale individua il predetto valore mediante la media ponderata dei valori risultanti dall'applicazione del metodo del "Cost Approach" e del metodo del "Discounted Cash Flow Analysis", così come dettagliato in nota integrativa, determinando una svalutazione di Euro 425 migliaia.

Nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014, la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della non continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo. I criteri di valutazione delle immobilizzazioni materiali riportano che le stesse sono state rettifiche al presunto valore di realizzo per perdite durevoli di valore.

In data 19 giugno 2015 la Società ha ricevuto una manifestazione vincolante e irrevocabile da parte di un investitore con sede in Roma ad acquisire una quota di partecipazione

societaria nel capitale sociale di Hi Real S.p.A.. Gli Amministratori sostengono che l'investitore ha formulato la propria dichiarazione di impegno vincolante anche sulla base dei dati del progetto di bilancio della Società al 31 dicembre 2014, ivi compreso il valore attribuito agli investimenti immobiliari che rappresentano il principale asset di Hi Real S.p.A..

In considerazione di quanto riportato sopra, il processo valutativo della posta di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 ha comportato evidenti incertezze che potrebbero avere effetti sulla conformità del presente bilancio d'esercizio ai criteri di valutazione.

5. A causa della rilevanza delle limitazioni alle nostre verifiche descritte nel precedente paragrafo 3 e degli effetti connessi alle incertezze descritte nel precedente paragrafo 4 non siamo in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio della Hi Real S.p.A. al 31 dicembre 2014.
6. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori della HI Real S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A causa delle limitazioni alle nostre verifiche descritte nel precedente paragrafo 3 e degli effetti connessi alle incertezze descritte nel precedente paragrafo 4 non siamo in grado di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Hi Real S.p.A. al 31 dicembre 2014.
7. Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 della HI Real S.p.A. evidenzia una perdita di periodo di Euro 5.935 migliaia ed un patrimonio netto di Euro 483 migliaia con una posizione finanziaria netta negativa di Euro 6.619 migliaia comprensiva dei debiti per leasing finanziari. Alla luce del Capitale Sociale pari ad Euro 6.418 migliaia la Società ricade nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile avendo maturato nell'anno una perdita superiore ad un terzo del capitale sociale.
A titolo di richiamo di informativa e per una migliore comprensione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 si riporta quanto più diffusamente descritto dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione.
Gli Amministratori ritengono che: (i) i deludenti risultati economici conseguiti nell'esercizio 2014, (ii) il mancato conseguimento del progetto di Reverse Take Over, (iii) la mancata adozione del regime di SIIQ, (iii) l'ammontare dei debiti raddoppiati rispetto l'esercizio precedente e (iv) la mancanza di risorse finanziarie sufficienti a garantire la copertura dei costi di funzionamento per i prossimi 12 mesi, sono tutti eventi che hanno minato il presupposto della continuità aziendale.
Alla data del 31 dicembre 2014 la Società aveva attività correnti pari ad Euro 1.642 migliaia (di cui euro 1.068 migliaia riferiti ad un sconto attivo del maxicanone iniziale di un contratto di leasing immobiliare) a fronte di passività correnti pari ad Euro 2.235 migliaia. Alla medesima data i debiti nei confronti dei fornitori commerciali erano pari a circa Euro 801 migliaia, in aumento del 35% rispetto l'esercizio precedente. Le disponibilità liquide esistenti al 31 dicembre 2014 ammontavano ad Euro 137 migliaia a fronte di debiti commerciali e finanziari scaduti pari a circa Euro 592 migliaia.
Il Consiglio di Amministrazione non è stato in grado di portare a termine il progetto di Reverse Take Over e la conseguente adozione del regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata), come previsto dal Piano Strategico 2014–2018.
Per HI Real S.p.A. il progetto di Reverse Take Over avrebbe rappresentato un punto di svolta rispetto alla passata gestione attraverso l'uscita dal settore delle gestioni alberghiere per concentrare tutti gli sforzi e le risorse finanziarie nell'attività immobiliare.
Allo stato attuale la Società non dispone di risorse finanziarie sufficienti per coprire il deficit di capitale circolante, oltre alle spese di funzionamento per i prossimi dodici mesi.
Alla luce delle considerazioni sopra riportate, la Società ha redatto il presente progetto di bilancio in assenza del principio della continuità aziendale, provvedendo ad apportare le opportune rettifiche, tra cui la svalutazione delle imposte anticipate, dei costi pluriennali e degli asset. Gli Amministratori, preso atto che in data 19 giugno 2015 è pervenuta una proposta vincolante di sottoscrizione di un aumento di capitale sociale riservato per rilevare

il 25,18% di Hi Real S.p.A., ritengono che la Società possa tornare ad operare nel presupposto della continuità aziendale a seguito di un aumento di capitale di almeno 2,6 milioni necessari per coprire il deficit di capitale circolante esistente alla data del 31 dicembre 2014, nonché per coprire le spese di funzionamento per i prossimi 12 mesi.

Le risorse rivenienti dal citato aumento di capitale saranno destinate prioritariamente alla riduzione dell'indebitamento corrente ed alla copertura delle spese di funzionamento.

Al fine di proporre e stimolare la necessaria "discontinuità gestionale", il Presidente del Consiglio di Amministrazione Giovanni Tricomi ha rassegnato le dimissioni e l'Organo Amministrativo si è attivato per individuare in tempi brevi un partner industriale in grado di dare supporto finanziario alla Società per elaborare un nuovo piano strategico al fine di assicurare la continuità e lo sviluppo nel medio periodo.

Gli Amministratori riconoscono che alla data di approvazione del presente progetto di bilancio la capacità della Società di continuare ad operare nel presupposto della continuità aziendale è legata all'avverarsi di alcuni eventi o circostanze esogene e fuori dalla sfera di controllo della Società.

Da ultimo e quale ulteriore nota di prudenza, gli Amministratori, consapevoli dei limiti intrinseci delle loro valutazioni, indicano che verrà mantenuto un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari provvedimenti previsti dalla legge per le situazioni di crisi aziendale nonché provvedere, con analoga prontezza, ad assolvere agli obblighi di comunicazione al mercato.

Milano, 24 giugno 2015

Kreston G/ Italy Audit S.r.l.
Giovanni Varriale
Revisore legale

Relazione della società di revisione ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia

Agli azionisti della
HI Real S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio separato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico separato, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle movimentazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della HI Real S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2014, redatto per le sole finalità di pubblicazione previste dal Regolamento Emittenti AIM Italia / Mercato Alternativo del Capitale gestito da Borsa Italiana S.p.A.. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea compete agli Amministratori della HI Real S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Ad eccezione di quanto evidenziato nel successivo paragrafo 3, 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.

Per il giudizio relativo al bilancio separato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2014.
3. Alla data della presente relazione non abbiamo ricevuto risposta alla nostra richiesta di conferma dati e informazioni alla fine dell'esercizio, effettuata in conformità a quanto previsto dai principi e criteri per la revisione contabile richiamati nel precedente paragrafo 2, da parte di due consulenti legali e di tre istituti di credito.
4. Il bilancio separato al 31 dicembre 2014 presenta tra gli Investimenti Immobiliari, per complessivi Euro 8.001 migliaia, immobili a destinazione alberghiera denominati, rispettivamente, "Hotel Marengo" per Euro 4.155 migliaia e "Hotel Arte" per Euro 3.846 migliaia, valutati dagli Amministratori al "*fair value*" sulla base di due report di valutazione predisposti da un esperto indipendente che individua il valore l'immobile a destinazione alberghiera, denominato "Hotel Marengo", mediante la media ponderata dei valori risultanti dall'applicazione del metodo del "*Cost Approach*" e del metodo del "*Discounted Cash Flow Analysis*", determinando una svalutazione di Euro 481 migliaia rispetto l'esercizio precedente, mentre per l'"Hotel Arte" mediante l'applicazione del metodo del "*Discounted Cash Flow Analysis*", determinando una svalutazione di Euro 1.165 migliaia, così come dettagliati nelle note esplicative.

Nella redazione del bilancio separato al 31 dicembre 2014, così come riportato dagli Amministratori, la perdita del requisito della continuità aziendale ha reso più difficoltoso il processo valutativo in considerazione della necessità di stimare il valore recuperabile degli attivi aziendali. Infatti, gli Amministratori presentano che tra le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale e per le quali una modifica delle assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sul bilancio sono la quantificazione delle perdite per riduzione di valore degli investimenti immobiliari coincidente con l'adeguamento al "fair value" rilevato sulla base di report di valutazione.

In data 19 giugno 2015 la Società ha ricevuto una manifestazione vincolante e irrevocabile da parte di un investitore con sede in Roma ad acquisire una quota di partecipazione societaria nel capitale sociale di Hi Real S.p.A.. Gli Amministratori sostengono che l'investitore ha formulato la propria dichiarazione di impegno vincolante anche sulla base dei dati del progetto di bilancio della Società al 31 dicembre 2014, ivi compreso il valore attribuito agli investimenti immobiliari che rappresentano il principale asset di Hi Real S.p.A..

In considerazione di quanto riportato sopra, il processo valutativo della posta di bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2014 ha comportato evidenti incertezze che potrebbero avere effetti sulla conformità del presente bilancio separato ai criteri di valutazione IFRS.

5. A causa della rilevanza delle limitazioni alle nostre verifiche descritte nel precedente paragrafo 3 e degli effetti connessi alle incertezze descritte nel precedente paragrafo 4 non siamo in grado di esprimere un giudizio sul bilancio separato della Hi Real S.p.A. al 31 dicembre 2014.
6. Il bilancio separato al 31 dicembre 2014 della HI Real S.p.A. evidenzia una perdita di periodo di Euro 6.622 migliaia ed un patrimonio netto di Euro 231 migliaia con una posizione finanziaria netta negativa di Euro 6.619 migliaia. Alla luce del Capitale Sociale pari ad Euro 6.418 migliaia la Società ricade nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile avendo maturato nell'anno una perdita superiore ad un terzo del capitale sociale.

A titolo di richiamo di informativa e per una migliore comprensione del bilancio separato al 31 dicembre 2014 si riporta quanto più diffusamente descritto dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione.

Gli Amministratori ritengono che: (i) i deludenti risultati economici conseguiti nell'esercizio 2014, (ii) il mancato conseguimento del progetto di Reverse Take Over, (iii) la mancata adozione del regime di SIIQ che avrebbe rappresentato un punto di svolta rispetto alla passata gestione attraverso l'uscita dal settore delle gestioni alberghiere per concentrare tutti gli sforzi e le risorse finanziarie nell'attività immobiliare, (iii) l'ammontare dei debiti raddoppiati rispetto l'esercizio precedente e (iv) la mancanza di risorse finanziarie sufficienti a garantire la copertura dei costi di funzionamento per i prossimi 12 mesi, sono tutti eventi che hanno minato il presupposto della continuità aziendale.

Allo stato attuale la Società non dispone di risorse finanziarie sufficienti per coprire il deficit di capitale circolante, oltre alle spese di funzionamento per i prossimi dodici mesi. Alla luce delle considerazioni sopra riportate, la Società ha redatto il bilancio separato, come il bilancio d'esercizio, in assenza del principio della continuità aziendale provvedendo ad apportare le opportune rettifiche, tra cui la svalutazione delle imposte anticipate, dei costi pluriennali e degli asset.

Al fine di proporre e stimolare la necessaria "discontinuità gestionale", il Presidente del Consiglio di Amministrazione Giovanni Tricomi ha rassegnato le dimissioni e l'Organo Amministrativo si è attivato per individuare in tempi brevi un partner industriale in grado di dare supporto finanziario alla Società per elaborare un nuovo piano strategico al fine di assicurare la continuità e lo sviluppo nel medio periodo.

Gli Amministratori, preso atto che in data 19 giugno 2015 è pervenuta una proposta vincolante di sottoscrizione di un aumento di capitale sociale riservato per rilevare il 25,18% di Hi Real S.p.A., ritengono che la Società possa tornare ad operare nel presupposto della continuità aziendale a seguito di un aumento di capitale di almeno 2,6

milioni necessari per coprire il deficit di capitale circolante esistente alla data del 31 dicembre 2014, nonché per coprire le spese di funzionamento per i prossimi 12 mesi. Le risorse rivenienti dal citato aumento di capitale saranno destinate prioritariamente alla riduzione dell'indebitamento corrente ed alla copertura delle spese di funzionamento. Da ultimo e quale ulteriore nota di prudenza, gli Amministratori, consapevoli dei limiti intrinseci delle loro valutazioni, indicano che verrà mantenuto un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari provvedimenti previsti dalla legge per le situazioni di crisi aziendale nonché provvedere, con analoga prontezza, ad assolvere agli obblighi di comunicazione al mercato.

Milano, 24 giugno 2015


Kreston GV Italy Audit S.r.l.
Giovanni Varriale
Revisore legale

Relazione della società di revisione ai sensi del regolamento emittenti AIM Italia

Agli azionisti della
Hi Real S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico separato, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle movimentazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Hi Real S.p.A. e sue controllate ("Gruppo HI Real") chiuso al 31 dicembre 2014, redatto per le sole finalità di pubblicazione previste dal Regolamento Emittenti, AIM Italia / Mercato Alternativo di Capitale gestito da Borsa Italiana S.p.A.. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, compete agli Amministratori della Hi Real S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Ad eccezione di quanto evidenziato nel successivo paragrafo 3, 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 i risultati, 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.
Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2014.
3. Alla data della presente relazione non abbiamo ricevuto risposta alla nostra richiesta di conferma dati e informazioni alla fine dell'esercizio, effettuata in conformità a quanto previsto dai principi e criteri per la revisione contabile richiamati nel precedente paragrafo 2, da parte di due consulenti legali, un consulente fiscale e di cinque istituti di credito..
4. Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 presenta tra gli Investimenti Immobiliari, per complessivi Euro 8.001 migliaia, immobili a destinazione alberghiera denominati, rispettivamente, "Hotel Marengo" per Euro 4.155 migliaia e "Hotel Arte" per Euro 3.846 migliaia, valutati dagli Amministratori al "*fair value*" sulla base di due report di valutazione predisposti da un esperto indipendente che individua il valore l'immobile a destinazione alberghiera, denominato "Hotel Marengo", mediante la media ponderata dei valori risultanti dall'applicazione del metodo del "*Cost Approach*" e del metodo del "*Discounted Cash Flow Analysis*", determinando una svalutazione di Euro 481 migliaia rispetto l'esercizio precedente, mentre per l'"Hotel Arte" mediante l'applicazione del metodo del "*Discounted*

Cash Flow Analysis", determinando una svalutazione di Euro 1.165 migliaia, così come dettagliati nelle note esplicative.

Nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014, così come riportato dagli Amministratori, la perdita del requisito della continuità aziendale ha reso più difficoltoso il processo valutativo in considerazione della necessità di stimare il valore recuperabile degli attivi aziendali. Infatti, gli Amministratori presentano che tra le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale e, per le quali una modifica delle assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sul bilancio, sono la quantificazione delle perdite per riduzione di valore degli investimenti immobiliari coincidente con l'adeguamento al "*fair value*" rilevato sulla base di report di valutazione.

In data 19 giugno 2015 la Società ha ricevuto una manifestazione vincolante e irrevocabile da parte di un investitore con sede in Roma ad acquisire una quota di partecipazione societaria nel capitale sociale di Hi Real S.p.A.. Gli Amministratori sostengono che l'investitore ha formulato la propria dichiarazione di impegno vincolante anche sulla base dei dati del progetto di bilancio della Società al 31 dicembre 2014, ivi compreso il valore attribuito agli investimenti immobiliari che rappresentano il principale asset di Hi Real S.p.A..

In considerazione di quanto riportato sopra, il processo valutativo della posta di bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2014 ha comportato evidenti incertezze che potrebbero avere effetti sulla conformità del presente bilancio consolidato ai criteri di valutazione IFRS.

5. Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 evidenzia tra le Rimanenze, per complessivi euro 4.972 migliaia, il valore recuperabile del compendio immobiliare di "Via Savona 25" in corso di realizzazione da parte della controllata Fiori di Milano 1 S.r.l.. Il valore complessivo iscritto risulta essere pari al corrispondente "*fair value*", come da report di valutazione redatto da un esperto indipendente. La società Fiori di Milano 1 S.r.l. è rimasta pressoché inattiva per l'intero esercizio 2014, nel gennaio 2014 ha notificato la risoluzione del precedente contratto di appalto per la realizzazione del compendio immobiliare di "Via Savona 25" ed ha provveduto, successivamente, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di appalto con la società N.G.E. S.r.l.. Ad oggi, i lavori relativi alla realizzazione del compendio immobiliare non risultano ripresi e non risulta disponibile la liquidità per il versamento, come da contratto sottoscritto, dell'acconto di Euro 270 migliaia oltre IVA. Le ipotesi e le assunzioni utilizzate all'interno della perizia, redatta dall'esperto indipendente, sono attualmente di incerta realizzazione, (i) sia in termini di prezzo di vendita al metro quadrato, (ii) sia in termini di tempistiche di incasso dei corrispettivi, da realizzarsi in parte nel primo semestre 2015 e ad oggi non realizzati, (iii) sia in termini di rispetto delle tempistiche di realizzazione dell'intero compendio, ad oggi non risultano ripresi i lavori e non risulta disponibile la liquidità per il versamento dell'acconto sopra menzionato, conseguentemente risulta di incerta determinazione il valore recuperabile identificato dalla perizia dell'esperto indipendente.
6. A causa della rilevanza delle limitazioni alle nostre verifiche descritte nel precedente paragrafo 3 e degli effetti connessi alle incertezze descritte nei precedenti paragrafi 4 e 5 non siamo in grado di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato del Gruppo Hi Real al 31 dicembre 2014.
7. Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 del Gruppo Hi Real evidenzia una perdita di periodo di Euro 3.387 migliaia ed un patrimonio netto di Euro 1.327 migliaia con una posizione finanziaria netta negativa di Euro 10.423 migliaia. A titolo di richiamo di informativa e per una migliore comprensione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 si riporta quanto più diffusamente descritto dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione. Gli Amministratori ritengono che: (i) i deludenti risultati economici conseguiti nell'esercizio 2014, (ii) il mancato conseguimento del progetto di Reverse Take Over, (iii) la mancata adozione del regime di SIIQ che avrebbe rappresentato un punto di svolta rispetto alla passata gestione attraverso l'uscita dal settore delle gestioni alberghiere per concentrare

tutti gli sforzi e le risorse finanziarie nell'attività immobiliare, (iii) l'ammontare dei debiti raddoppiati rispetto l'esercizio precedente e (iv) la mancanza di risorse finanziarie sufficienti a garantire la copertura dei costi di funzionamento per i prossimi 12 mesi, sono tutti eventi che hanno minato il presupposto della continuità aziendale.

Alla data del 31 dicembre 2014 il Gruppo aveva attività correnti pari ad Euro 5.769 migliaia (di cui l'86% costituite dal valore delle Rimanenze rappresentate dal cantiere di Via Savona in Milano) a fronte di passività correnti pari ad Euro 2.744 migliaia.

Le disponibilità liquide del Gruppo esistenti al 31 dicembre 2014 ammontavano ad Euro 137 migliaia a fronte di disponibilità di cassa di Euro 742 migliaia dell'esercizio precedente.

Alla data del 31 dicembre 2014 e alla data di approvazione del bilancio consolidato, il Gruppo non dispone di risorse finanziarie sufficienti alla copertura delle spese di funzionamento per i prossimi dodici mesi.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, la Società ha redatto il presente progetto di bilancio in assenza del principio della continuità aziendale, provvedendo ad apportare le opportune rettifiche, tra cui la svalutazione delle imposte anticipate, dei costi pluriennali e degli asset.

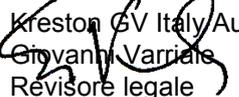
Al fine di proporre e stimolare la necessaria "discontinuità gestionale", il Presidente Tricomi ha rassegnato le dimissioni e l'Organo Amministrativo si è attivato per individuare in tempi brevi un partner industriale in grado di dare supporto finanziario alla Società per elaborare un nuovo piano strategico al fine di assicurare la continuità e lo sviluppo nel medio periodo.

Gli Amministratori, preso atto che in data 19 giugno 2015 è pervenuta una proposta vincolante di sottoscrizione di un aumento di capitale sociale riservato per rilevare il 25,18% di Hi Real S.p.A., ritengono che la Società possa tornare ad operare nel presupposto della continuità aziendale a seguito di un aumento di capitale di almeno 2,6 milioni necessari per coprire il deficit di capitale circolante esistente alla data del 31 dicembre 2014, nonché per coprire le spese di funzionamento per i prossimi 12 mesi.

Le risorse rivenienti dal citato aumento di capitale saranno destinate prioritariamente alla riduzione dell'indebitamento corrente ed alla copertura delle spese di funzionamento.

Da ultimo e quale ulteriore nota di prudenza, gli Amministratori, consapevoli dei limiti intrinseci delle loro valutazioni, indicano che verrà mantenuto un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari provvedimenti previsti dalla legge per le situazioni di crisi aziendale nonché provvedere, con analoga prontezza, ad assolvere agli obblighi di comunicazione al mercato.

Milano, 24 giugno 2015


Kreston GV Italy Audit S.r.l.
Giovanni Varriale
Revisore legale

Fine Comunicato n.20015-40

Numero di Pagine: 12