



CAMERA DI COMMERCIO
VENEZIA ROVIGO

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di VENEZIA ROVIGO

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 03/04/2026

INFORMAZIONI SOCIETARIE

HNH HOSPITALITY S.P.A.



8YMW54

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	VENEZIA (VE) VIA GIUSEPPE SARAGAT 1/50 CAP 30174 FRAZIONE: MESTRE
Domicilio digitale/PEC	hnhspa@pec.hnh.it
Numero REA	VE - 354615
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	03978470270
Forma giuridica	societa' per azioni

Indice

1 Allegati	3
------------------	---

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/10/2025
HNH HOSPITALITY S.P.A.

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO
DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5 HNH Hospitality S.p.A.

HNH Hospitality S.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-10-2025

Dati anagrafici	
Sede in	Venezia
Codice Fiscale	03978470270
Numero Rea	VENEZIA - ROVIGO 354615
P.I.	03978470270
Capitale Sociale Euro	578.826 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	551000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	H.N.H. S.r.l.
Paese della capogruppo	Italia

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Stato patrimoniale

	31-10-2025	31-10-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	298
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	189.630	323.592
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.322.735	1.417.115
5) avviamento	3.035.739	4.174.141
7) altre	15.346.839	12.485.473
Totale immobilizzazioni immateriali	19.894.943	18.400.619
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	24.104	0
2) impianti e macchinario	1.545.290	1.867.573
3) attrezzature industriali e commerciali	1.144.120	1.039.415
4) altri beni	9.669.187	7.415.419
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.495.776	931.028
Totale immobilizzazioni materiali	13.878.477	11.253.435
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.795.530	0
b) imprese collegate	2.142.800	12.800
d-bis) altre imprese	144.622	137.622
Totale partecipazioni	5.082.952	150.422
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.153.002	3.613.475
Totale crediti verso altri	2.153.002	3.613.475
Totale crediti	2.153.002	3.613.475
3) altri titoli	600.000	600.000
4) strumenti finanziari derivati attivi	0	105.131
Totale immobilizzazioni finanziarie	7.835.954	4.469.028
Totale immobilizzazioni (B)	41.609.374	34.123.082
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.349.337	1.175.713
Totale rimanenze	1.349.337	1.175.713
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.868.321	7.322.188
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	4.868.321	7.322.188
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	56.792	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese controllate	56.792	0

Bilancio di esercizio al 31-10-2025

Pag. 2 di 44

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	784.352	41.010
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	784.352	41.010
5-ter) imposte anticipate	139.987	121.954
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.482.994	2.168.818
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.000	0
Totale crediti verso altri	2.500.994	2.168.818
Totale crediti	8.350.446	9.653.970
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	8.980.110	9.899.790
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.980.110	9.899.790
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	12.877.711	12.865.848
2) assegni	29.772	0
3) danaro e valori in cassa	242.509	172.452
Totale disponibilità liquide	13.149.992	13.038.300
Totale attivo circolante (C)	31.829.885	33.767.773
D) Ratei e risconti	3.272.888	3.222.063
Totale attivo	76.712.147	71.112.918
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	578.826	577.807
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	11.983.562	11.768.544
III - Riserve di rivalutazione	1.700.000	1.700.000
IV - Riserva legale	115.562	114.407
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.023.202	2.023.202
Riserva avanzo di fusione	1.030.302	1.030.302
Varie altre riserve	1.473.681	1.473.683
Totale altre riserve	4.527.185	4.527.187
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(34.217)	79.899
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	8.750.035	3.906.457
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.340.972	6.000.347
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	31.961.925	28.674.648
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	467.356	751.810
3) strumenti finanziari derivati passivi	45.023	0
4) altri	8.391	43.000
Totale fondi per rischi ed oneri	520.770	794.810
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	3.750.293	3.280.488
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	1.000.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	3.347.752
Totale obbligazioni	0	4.347.752
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.479.524	4.237.587

Bilancio di esercizio al 31-10-2025

Pag. 3 di 44

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

esigibili oltre l'esercizio successivo	8.575.621	3.519.733
Totale debiti verso banche	12.055.145	7.757.320
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.110.759	2.709.052
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale acconti	3.110.759	2.709.052
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.921.463	12.749.350
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	15.921.463	12.749.350
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.070	695.103
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso controllanti	220.070	695.103
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.237.352	2.691.818
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	1.237.352	2.691.818
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	922.849	682.457
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	922.849	682.457
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.856.505	4.425.635
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.725.000	1.725.000
Totale altri debiti	6.581.505	6.150.635
Totale debiti	40.049.143	37.783.487
E) Ratei e risconti	430.016	579.485
Totale passivo	76.712.147	71.112.918

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Conto economico

	31-10-2025	31-10-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	117.341.564	113.424.854
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	44.123	10.673
altri	816.771	1.022.999
Totale altri ricavi e proventi	860.894	1.033.672
Totale valore della produzione	118.202.458	114.458.526
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.722.223	9.324.568
7) per servizi	35.914.843	36.157.137
8) per godimento di beni di terzi	24.833.810	22.768.310
9) per il personale		
a) salari e stipendi	22.219.103	19.345.004
b) oneri sociali	6.885.826	6.146.088
c) trattamento di fine rapporto	1.512.813	1.355.283
d) trattamento di quiescenza e simili	279.405	257.098
e) altri costi	13.288	977.671
Totale costi per il personale	30.910.435	28.081.144
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.902.868	3.479.388
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.469.791	2.855.882
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	26.001	24.682
Totale ammortamenti e svalutazioni	7.398.660	6.359.952
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(173.622)	(24.181)
12) accantonamenti per rischi	0	43.000
14) oneri diversi di gestione	2.111.459	2.117.591
Totale costi della produzione	110.717.808	104.827.521
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	7.484.650	9.631.005
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	133.143	276.993
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	133.143	276.993
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	33.024	28.608
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	61.615	203.926
Totale proventi diversi dai precedenti	61.615	203.926
Totale altri proventi finanziari	227.782	509.527
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	681.578	871.347
Totale interessi e altri oneri finanziari	681.578	871.347
17-bis) utili e perdite su cambi	(111.398)	(21.672)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(565.194)	(383.492)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	6.919.456	9.247.513

Bilancio di esercizio al 31-10-2025

Pag. 5 di 44

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5		HNH Hospitality S.p.A.	
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
imposte correnti	2.844.934	3.390.802	
imposte differite e anticipate	(266.450)	(143.636)	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.578.484	3.247.166	
21) Utile (perdita) dell'esercizio	4.340.972	6.000.347	

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-10-2025	31-10-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.340.972	6.000.347
Imposte sul reddito	2.578.484	3.247.166
Interessi passivi/(attivi)	453.796	361.820
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	7.373.252	9.609.333
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.538.814	1.422.965
Ammortamenti delle immobilizzazioni	7.372.659	6.335.270
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	145.035	(308.542)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	9.056.508	7.449.693
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	16.429.760	17.059.026
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(173.624)	(24.180)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	2.427.866	(3.441.664)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	3.172.113	654.701
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(50.825)	(499.427)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(149.469)	(1.637)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	93.845	934.477
Totale variazioni del capitale circolante netto	5.319.906	(2.377.730)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	21.749.666	14.681.296
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(453.796)	(361.820)
(Imposte sul reddito pagate)	(4.933.199)	(2.903.006)
(Utilizzo dei fondi)	(1.382.343)	(1.031.645)
Totale altre rettifiche	(6.769.338)	(4.296.471)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	14.980.328	10.384.825
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.094.833)	(650.148)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(5.397.192)	(7.181.661)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(4.751.014)	(1.976.371)
Disinvestimenti	1.589.262	4.880.041
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(7.980.110)	(8.899.790)
Disinvestimenti	8.899.790	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(13.734.097)	(13.827.929)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(46.499)	(17.058)
Accensione finanziamenti	10.000.000	3.000.000
(Rimborso finanziamenti)	(10.148.463)	(8.339.773)
Mezzi propri		

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Aumento di capitale a pagamento	216.037	1.010.000
(Rimborso di capitale)	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(1.155.614)	(1.155.614)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.134.539)	(5.502.445)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	111.692	(8.945.549)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	12.865.848	21.795.455
Assegni	0	6.075
Danaro e valori in cassa	172.452	182.319
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	13.038.300	21.983.849
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	12.877.711	12.865.848
Assegni	29.772	0
Danaro e valori in cassa	242.509	172.452
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	13.149.992	13.038.300

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-10-2025

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/10/2025, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'articolo 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'articolo 2426 Codice Civile.

Principi di redazione

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati, quindi rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 paragrafo 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un ragionevolmente prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito e liquidità.

Non sono emerse, al riguardo, incertezze né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

CASI ECCEZIONALI EX ARTICOLO 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Correzione di errori rilevanti

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti (come anche non rilevanti) commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai sensi dell'articolo 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, non si sono manifestate problematiche di comparabilità e necessario adattamento delle voci di bilancio dell'esercizio corrente con quelle relative all'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'articolo 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'articolo 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in 5 anni.

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Il valore attribuito all'avviamento è riferibile:

- i) ai plusvalori emersi per la rilevazione a titolo oneroso di complessi aziendali in precedenti esercizi.
- ii) alle differenze emerse a seguito di operazioni di fusione per incorporazione di società interamente possedute ed acquisite in precedenza contestualmente ai complessi aziendali suddetti.

Ancorché in linea generale l'avviamento andrebbe ammortizzato secondo la relativa vita utile, tenendo conto di tutte le informazioni disponibili per stimare il periodo nel quale si sarebbero manifestati i benefici economici connessi, nel caso di specie non si era addivenuti ad un calcolo puntuale circa tale vita utile ed è stata utilizzata, conformemente a quanto

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

consentito dall'articolo 2426 Codice Civile, comma 1, numero 6, la misura di dieci anni dall'acquisizione dei complessi aziendali in oggetto, che si era ritenuta rappresentativa di una stima ragionevolmente prudente circa le tempistiche di ritorno degli investimenti in termini di benefici economici futuri, attesi su un orizzonte piuttosto duraturo;

I costi di manutenzione straordinaria su beni di terzi sono costituiti dagli oneri sostenuti per l'ampliamento l'ammmodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di un'immobilizzazione di proprietà altrui. In particolare, ai sensi dell'OIC 24, sono iscritte nella voce "altre immobilizzazioni immateriali" le migliorie e le spese incrementative non separabili dai beni stessi. Tali costi sono ammortizzati sulla base del minore tra utilità futura delle spese sostenute o della durata residua del diritto di utilizzazione contrattuale.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni immateriali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata, fatta eccezione per l'avviamento e per gli oneri di utilità pluriennale. L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei sostanziali rischi e benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai paragrafi da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai paragrafi 45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Per il bilancio in corso sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalla realtà aziendale e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 paragrafo 61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 paragrafo 70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Sono specificate le aliquote applicate:

Impianti e macchinari: 12%;

Impianti elettrici : 8%;

Attrezzature industriali e commerciali: 25%;

Biancheria : 40%;

Altri beni:

- mobili e arredi: 10%;
- macchine d'ufficio elettroniche: 20%;
- autoveicoli: 25%.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

Svalutazione per perdite durevoli di valore

In ottemperanza a quanto disposto dall'OIC 9 - Svalutazioni per perdite durevoli di valore, se il valore recuperabile di un' immobilizzazione materiale o immateriale è inferiore al suo valore contabile, l'immobilizzazione si rileva a tale minor valore. La differenza è imputata nel conto economico come perdita durevole di valore.

Se non è possibile stimare il valore recuperabile della singola immobilizzazione, la Società determina il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa (nel seguito "CGU") alla quale l'immobilizzazione appartiene. Come CGU si considera la singola struttura alberghiera in gestione.

Nel valutare se esiste un'indicazione che le attività immobilizzate possano aver subito una perdita durevole di valore, la società ha considerato anche l'effetto negativo derivante dal contesto socio-economico a vario titolo di elevata incertezza in tutti gli indicatori di business.

Il valore recuperabile di un'attività è identificato come il maggiore tra il suo fair value e il suo valore d'uso.

Non è sempre necessario determinare sia il fair value di un'attività sia il suo valore d'uso. Se uno dei due valori risulta superiore al valore contabile, l'attività non ha subito una riduzione di valore e, dunque, non è necessario stimare altro importo. La suddetta verifica è da svolgere obbligatoriamente in presenza di indicatori di potenziale perdita di valore. Poiché nell'esercizio in commento non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore delle singole CGU non si è reso necessario svolgere la suddetta verifica, tranne per due CGU che hanno espresso nell'esercizio un EBITDA negativo.

Solo per queste CGU la Società ha stimato il valore recuperabile in base al valore d'uso. Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività lungo la sua vita utile. Il calcolo del valore d'uso comprende le seguenti fasi: a) stima dei flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla sua dismissione finale, e b) applicazione del tasso di attualizzazione appropriato ai suddetti flussi finanziari futuri.

Nel determinare il valore d'uso, le stime dei flussi finanziari futuri comprendono, quindi:

- le proiezioni dei flussi finanziari in entrata derivanti dall'uso continuativo dell'attività;
- le proiezioni dei flussi finanziari in uscita che si verificano necessariamente per generare flussi finanziari in entrata dall'uso continuativo dell'attività (inclusi i flussi finanziari in uscita per rendere l'attività utilizzabile) e che possono essere direttamente attribuiti o allocati all'attività in base a un criterio ragionevole e coerente;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

c. i flussi finanziari netti, se esistono, che si prevede di ricevere (o erogare) per la dismissione dell'attività alla fine della sua vita utile, in una transazione regolare tra operatori di mercato alla data di valutazione.

La Società ha utilizzato i piani o le previsioni approvati dall'organo amministrativo più recenti a disposizione per stimare i flussi finanziari.

Si è quindi sottoposto ad "impairment test" il valore delle attività delle suddette CGU. La stima del valore d'uso delle suddette CGU ai fini dell'impairment test si è basata sull'attualizzazione dei dati previsionali della CGU, assunte sulla base delle seguenti considerazioni:

1. aggiornamento delle proiezioni del piano industriale alla luce dell'evoluzione del contesto economico;
2. flussi di cassa futuri attesi rappresentati dal risultato atteso della gestione ordinaria, sommati gli ammortamenti e dedotti gli investimenti attesi, che includono un valore normalizzato ("terminal value") impiegato per stimare i flussi futuri oltre l'arco temporale esplicitamente considerato relativo al quinquennio

2026-2030. Il terminal value è stato determinato utilizzando un tasso di crescita a lungo termine ("g rate") del 1,50%;

3. i flussi di cassa futuri attesi attualizzati ad un tasso medio ponderato ("WACC", weighted average cost of capital) del 11,6% che tiene conto del valore temporale del denaro per il periodo considerato e i rischi specifici del comparto alberghiero; anche sottoposto a ragionevoli esercizi di sensibilità tale parametro non ha fatto emergere potenziali svalutazioni;

4. investimenti annui stimati - oltre alle previsioni esplicite di piano - individuando l'importo che si ritiene rappresentativo del mantenimento delle immobilizzazioni in essere (FF&E Reserve, secondo la prassi di settore) e fisiologici finalizzati al supporto della crescita organica della CGU.

Sulla base delle risultanze delle verifiche condotte, non si è rilevata la necessità di svalutare le attività; in quanto i valori recuperabili delle rispettive CGU al 31 ottobre 2025 sono risultati superiori ai relativi valori contabili.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione. L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori. In presenza di perdite di valore durevoli si provvede a rivalutare, eventualmente poi ripristinando il valore al venire meno dei presupposti della svalutazione stessa.

Titoli immobilizzati

I titoli di debito immobilizzati, quotati e non quotati, sono stati valutati titolo per titolo, attribuendo a ciascun titolo il costo specificamente sostenuto.

Ai sensi dell'articolo 2426, comma 1 numero 1 del Codice Civile sono rilevati con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile, ad eccezione, ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, del Codice Civile, dei titoli con costi di transazione e altre differenze tra valore iniziale e valore a scadenza di scarso rilievo.

Ai sensi dell'articolo 2426, comma 1, numero 3, del Codice Civile, in presenza di perdite durevoli di valore, definite e determinate sulla base dell'OIC 20 paragrafi da 55 a 57, si procede alla rettifica del costo.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

I beni fungibili sono stati valutati applicando il metodo del costo medio ponderato.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al fair value. Le variazioni di fair value sono imputate al conto economico, oppure, se lo strumento copre efficacemente il rischio di variazione di flussi finanziari attesi di un altro strumento

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

finanziario o di un'operazione programmata, direttamente ad una riserva positiva o negativa di patrimonio netto; tale riserva è imputata al conto economico nella misura e nei tempi corrispondenti al verificarsi o al modificarsi dei flussi di cassa dello strumento coperto o al verificarsi dell'operazione oggetto di copertura. Nel caso in cui il fair value alla data di riferimento risulti positivo, è iscritto nella voce "Strumenti finanziari derivati attivi" tra le immobilizzazioni finanziarie o tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Nel caso in cui il valore risulti negativo è iscritto nella voce "Strumenti finanziari derivati passivi" tra i fondi per rischi e oneri.

Il fair value equivale al valore corrente degli strumenti alla data di riferimento intesi quale attualizzazione dei flussi di cassa positivi e negativi futuri prevedibili per effetto dei contratti stipulati, calcolati attraverso le più comuni metodologie in uso sul mercato.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'articolo 2426, comma 1, numero 8, del Codice Civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, del Codice Civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Si è inoltre tenuto conto del fattore temporale di cui all'articolo 2426, comma 1, numero 8, del Codice Civile operando l'attualizzazione dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura delle posizioni ritenute parzialmente o totalmente inesigibili, basandosi anche su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverteranno.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio regolati in esercizi successivi e i ricavi / costi regolati entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Fondi per rischi ed oneri

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 paragrafo 19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'articolo 2426, comma 1, numero 8, del Codice Civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, del Codice Civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'articolo 2426, comma 1, numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i sostanziali rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Utile e Perdite su Cambi

La Società opera prevalentemente in euro. Le attività e le passività monetarie in valuta sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio, con imputazione a conto economico dei relativi utili e perdite su cambi.

L'eventuale utile netto derivante dall'adeguamento ai cambi è iscritto, per la parte non assorbita dall'eventuale perdita dell'esercizio, in una apposita riserva non distribuibile fino al momento del realizzo.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 paragrafo 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto, qualora significative.

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2025 la Società ha rilevato i seguenti contributi/agevolazioni in conto esercizio: da Invitalia, per Euro 33.450, quale incentivo finanziario a fondo perduto per le imprese turistiche (Decreto Legge 6 novembre 2021, n. 152, articolo 1, Avviso pubblico del Ministero del Turismo del 23 dicembre 2021 e 18 febbraio 2022), dato un investimento di digitalizzazione infrastrutturale presso il Crowne Plaza Padova e dal GSE per Euro 10.673, quale contributo per incentivazione energetica ai sensi del DM del 16 febbraio 2016 in rapporto ad un nuovo impianto frigo presso la struttura Almar Giardino di Costanza.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte, per ciascuna impresa, in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle aliquote ed alle disposizioni vigenti alla data di chiusura del periodo in ciascun Paese, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta eventualmente spettanti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e passività in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti a fini fiscali, sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverteranno. Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

ALTRE INFORMAZIONI

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a Euro 19.894.943 (Euro 18.400.619 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	4.470	1.246.089	1.700.540	10.196.057	19.969.423	33.116.579
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.172	922.497	283.425	6.021.916	7.451.650	14.683.660
Svalutazioni	0	0	0	0	32.300	32.300
Valore di bilancio	298	323.592	1.417.115	4.174.141	12.485.473	18.400.619
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	14.192	0	0	5.383.000	5.397.192
Ammortamento dell'esercizio	298	148.154	94.380	1.138.402	2.521.634	3.902.868
Totale variazioni	(298)	(133.962)	(94.380)	(1.138.402)	2.861.366	1.494.324
Valore di fine esercizio						
Costo	4.470	1.260.282	1.700.540	10.196.057	25.326.223	38.487.572
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.470	1.070.652	377.805	7.160.318	9.947.084	18.560.329
Svalutazioni	0	0	0	0	32.300	32.300
Valore di bilancio	0	189.630	1.322.735	3.035.739	15.346.839	19.894.943

Composizione della voce diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno

La voce raccoglie licenze software relative a sistemi, reti, applicativi informatici necessari al funzionamento operativo delle strutture.

Composizione della voce "Marchi"

La voce raccoglie il valore del marchio Almar che è stato rivalutato gratuitamente nell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2021, ai sensi dell'articolo 6-bis, D.L. 8 aprile 2020, n. 23, recante disposizioni per il sostegno dei settori alberghiero e termale (particolarmente colpiti dalla crisi derivante diffusione del virus Covid-19).

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

La rivalutazione è stata operata sulla base di una perizia predisposta da un consulente esterno indipendente all'uopo incaricato che ha attribuito al marchio Almar un maggior valore, pari ad Euro 1.700.000, rispetto al valore di precedente iscrizione (pari al mero costo di registrazione).

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 6-bis, il saldo attivo risultante dalla rivalutazione eseguita è stato accantonato in una speciale riserva vincolata del patrimonio netto denominata "Riserva di rivalutazione". L'ammontare della riserva è pari al valore del riallineamento eseguito (Euro 1.700.000). La società non ha ritenuto di procedere all'affrancamento della riserva ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 6-bis mediante il versamento dell'imposta sostitutiva del 10%; la riserva risulta, pertanto, in sospensione d'imposta (per ulteriori dettagli si rinvia al commento della voce "Patrimonio netto").

Composizione della voce "Avviamento"

La voce accoglie, quanto ad Euro 1.451.787 (rispetto ad originari Euro 5.444.203), il valore residuo del plusvalore iscritto in bilancio in rapporto dall'operazione di conferimento del 25 gennaio 2017 dove la società aveva ricevuto da parte della società conferente HNH Srl i seguenti rami d'azienda:

- Hotel Sant'Elena di Venezia;
- Park Hotel Brasilia di Jesolo (VE);
- Hotel Tritone di Mestre (VE);
- Hotel Gorizia Palace di Gorizia (GO).

Nel medesimo atto di conferimento era stata conferita anche la quota di partecipazione del 57,12% nella società H&F Srl, titolare del contratto di locazione dell'Almar Jesolo Resort & Spa.

Nel corso dell'esercizio 2018 la Società ha acquisito la residua quota della partecipazione nella società H&F Srl, che è stata, successivamente, incorporata in HNH Hospitality SpA con delibera del 2 luglio 2019 ed atto di fusione del 9 ottobre 2019. A seguito della suddetta fusione è emerso l'ulteriore avviamento iscritto in bilancio per Euro 4.751.854, attualmente pari ad Euro 1.583.951 residui (al netto del fondo ammortamento).

La Società nel bilancio chiuso al 31 ottobre 2020, avvalendosi della facoltà concessa dall'articolo 110, comma 8-bis, DL 104/2020 (convertito con modificazioni dalla Legge 126/2020), ha operato il c.d. "riallineamento fiscale" dell'avviamento iscritto in bilancio per Euro 8.158.548, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva nella misura del 3%.

A seguito del suddetto riallineamento, l'Assemblea dei Soci del 7 maggio 2021 ha deliberato la costituzione di una riserva vincolata ("*Riserva di riallineamento in sospensione di imposta*"), secondo quanto richiesto dal comma 4 dell'articolo 10 del DM 162/2011, richiamato dalla Legge 32/2020 e dal DL 104/2020. L'ammontare della riserva vincolata è pari ad Euro 7.913.792, ovvero il valore dell'avviamento riallineato (Euro 8.158.548) al netto dell'imposta sostitutiva del 3% (Euro 244.756). La Società non ha ritenuto di procedere all'affrancamento della riserva ai sensi del comma 3 dell'articolo 110 del DL 104/2020 mediante il versamento dell'imposta sostitutiva del 10% e quindi la riserva risulta in sospensione d'imposta (per ulteriori dettagli si rinvia al commento della voce "Patrimonio netto").

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce accoglie principalmente le opere su elementi strutturali degli alberghi in locazione il cui valore è ammortizzato in base alla residua durata del contratto. L'incremento dell'esercizio per Euro 5.383.000 si riferisce prevalentemente alla ristrutturazione e riqualificazione camere del Resort Timi Ama di Villasimius per Euro 2.999.757, alla conclusione dei lavori sulle camere del Best Western Tower di Bologna per Euro 559.789, ai software gestionali acquisiti per la sede di Mestre (Salesforce, Opera Cloud, Business Central etc.) per Euro 349.821, ai lavori per risistemazione dell'area esterna dell'Indigo Venice per Euro 270.302, agli investimenti su Almar Jesolo per il *brand repositioning* e per l'installazione del nuovo gestionale PMS Opera Cloud per Euro 166.104 mentre il residuo è costituito da investimenti minori su diverse

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

strutture. La svalutazione di Euro 32.300 effettuata nell'esercizio 2022 si riferisce al venir meno dell'utilità pluriennale di costi sostenuti sulla struttura Air Venice di Quarto d'Altino il cui contratto di gestione è stato risolto a dicembre 2022.

I costi in parola sono stati iscritti nella voce in commento poiché non separabili dai beni ai quali si riferiscono, così come previsto dall'OIC 24, paragrafo A.22.

Come stabilito dal paragrafo 76 dell'OIC 24, l'ammortamento dei costi in parola è stato effettuato *"nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore"*.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a Euro 13.878.477 (Euro 11.253.435 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	0	3.854.199	5.262.533	19.381.277	931.028	29.429.037
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	1.986.626	4.223.118	11.965.858	0	18.175.602
Valore di bilancio	0	1.867.573	1.039.415	7.415.419	931.028	11.253.435
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	24.104	12.005	708.919	4.785.058	564.748	6.094.834
Ammortamento dell'esercizio	0	334.287	604.214	2.531.290	0	3.469.791
Altre variazioni	0	(1)	0	0	0	(1)
Totale variazioni	24.104	(322.283)	104.705	2.253.768	564.748	2.625.042
Valore di fine esercizio						
Costo	25.373	3.866.204	5.971.452	23.380.671	1.495.776	34.739.476
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.269	2.320.914	4.827.332	13.711.484	0	20.860.999
Valore di bilancio	24.104	1.545.290	1.144.120	9.669.187	1.495.776	13.878.477

I principali incrementi sono ascrivibili all'acquisto di FF&E (mobili, impianti, finiture e attrezzature) al Crowne Plaza Padova per Euro 1.703.593, al Timi Ama di Villasimius per Euro 1.245.726, presso la nuova struttura Homy Livia di Verona per Euro 778.583, al *vocomilano* per Euro 375.924 ed al Best Western Tower di Bologna per Euro 386.992 mentre il residuo è costituito da investimenti minori su diverse strutture.

Composizione della voce "Altre Immobilizzazioni Materiali"

La voce "Altri beni" pari a Euro 9.669.187 è così composta:

--	--	--	--

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Mobili, arredi alberghieri e macchine ordinarie ufficio	6.718.826	2.652.141	9.370.967
Macchine ufficio elettroniche	440.868	(357.627)	83.241
Altri Beni	255.725	(40.746)	214.979
Totale	7.415.419	2.253.768	9.669.187

La voce Immobilizzazioni in corso e acconti pari a Euro 1.495.776 accoglie principalmente i costi di progettazione ed il contributo iniziale versato relativo all'iniziativa su Milano Linate per Euro 540.311, i costi di preapertura e progettazione per l'iniziativa di Bergamo Orio al Serio per euro 214.881, i costi di progettazione per l'iniziativa Torino Cavallerizza Reale per Euro 244.923 ed i costi relativi al progetto di riorganizzazione dei processi e sistemi HR imputati alla sede di Mestre per Euro 139.084.

Operazioni di locazione finanziaria

La società, nel corso dell'esercizio e in continuità con quello precedente, ha mantenuto le operazioni di locazione finanziaria relative a due autovetture aziendali. Si riportano di seguito le informazioni richieste dall'articolo 2427 comma 22 del Codice Civile per le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento alla Società della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni oggetto dei contratti di leasing:

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	104.408
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	25.309
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	111.137
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	6.154

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Immobilizzazioni Finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a Euro 5.082.952. Nel corso dell'esercizio l'incremento del saldo è riconducibile essenzialmente all'operazione di acquisizione dell'Hotel Leon d'Oro di Verona.

In particolare, la società ha acquistato l'intera partecipazione nella società operativa Hotel Leon d'Oro S.r.l., acquisendone il controllo totalitario (100%) e assicurandosi la gestione della struttura. Il valore della partecipazione acquisita è pari a Euro 2.795.530.

La medesima operazione ha inoltre comportato l'acquisizione, in un accordo di coinvestimento con altri partner, di una quota di minoranza nel fondo Juliet gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A, proprietario dell'immobile in cui viene gestita l'attività alberghiera della società operativa- Il costo sostenuto per l'acquisto della partecipazione è pari a Euro 2.130.000.

Altra partecipazione è riferita alla Società Cooperativa Best Western (121.122 Euro) iscritta tra le "Partecipazioni in altre imprese". La voce si è incrementata nel 2025 in seguito alla sottoscrizione della quota di partecipazione nel Consorzio Villasimius per euro 7.000, correlata all'apertura del Resort Timi Ama.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a Euro 600.000 (Euro 600.000 nel precedente esercizio) e si riferiscono:

- (i) quanto a Euro 300.000, ad obbligazioni emesse da Banca FriulAdria, sottoscritte dalla società;
- (ii) quanto ai restanti Euro 300.000 a titoli del "Fondo Fidelity Volksbank".

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio						
Costo	0	12.800	137.622	150.422	600.000	105.131
Valore di bilancio	0	12.800	137.622	150.422	600.000	105.131
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	2.795.530	2.130.000	7.000	4.932.530	0	0
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	(105.131)
Totale variazioni	2.795.530	2.130.000	7.000	4.932.530	0	(105.131)
Valore di fine esercizio						
Costo	2.795.530	2.142.800	144.622	5.082.952	600.000	0
Valore di bilancio	2.795.530	2.142.800	144.622	5.082.952	600.000	0

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a Euro 2.153.002 (Euro 3.613.475 nel precedente esercizio). La voce Crediti verso altri accoglie il credito verso il Management per finanziamenti fruttiferi erogati in funzione del programma di incentivazione (MIP) per Euro 916.680. Nel corso dell'esercizio il programma ha previsto una seconda fase di adesione.

Il decremento dei certificati di deposito è riconducibile alla scadenza degli stessi nel corso dell'esercizio e al conseguente mancato rinnovo.

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Valore netto finale
Certificati di deposito	1.734.000	1.734.000	(1.500.000)	234.000	0
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	807.615	807.615	109.065	916.680	916.680
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	1.071.860	1.071.860	(69.538)	1.002.322	1.236.322
Totale	3.613.475	3.613.475	(1.460.473)	2.153.002	2.153.002

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1 numero 6 del Codice Civile:

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	2.153.002	2.153.002
Totale	2.153.002	2.153.002

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Non sono presenti crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 6-ter, del Codice Civile.

Attivo circolante

Rimanenze

I beni sono rilevati nelle rimanenze nel momento in cui avviene il trasferimento dei rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti, e conseguentemente includono i beni esistenti presso i magazzini della società, ad esclusione di quelli ricevuti da terzi per i quali non è stato acquisito il diritto di proprietà (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito), i beni di proprietà verso terzi (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito) e i beni in viaggio ove siano stati già trasferiti i rischi e i benefici sostanziali connessi alla merce acquisita.

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 1.349.337 (Euro 1.175.713 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.175.713	173.624	1.349.337
Totale rimanenze	1.175.713	173.624	1.349.337

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a Euro 8.350.446 (Euro 9.653.970 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondo svalutazione)	Valore netto
Verso clienti	4.939.662	0	4.939.662	71.341	4.868.321
Verso imprese controllate	56.792	0	56.792	0	56.792
Crediti tributari	784.352	0	784.352		784.352
Imposte anticipate			139.987		139.987
Verso altri	2.482.994	18.000	2.500.994	0	2.500.994
Totale	8.263.800	18.000	8.421.787	71.341	8.350.446

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 6, del Codice Civile.

I crediti verso altri raccolgono il credito verso le proprietà di Almar Timi Ama Villasimius ed Almar Giardino di Costanza maturati a seguito di lavori eseguiti dalla Società in nome e per conto delle Proprietà e come da accordi definiti tra le parti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	7.322.188	(2.453.867)	4.868.321	4.868.321	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	56.792	56.792	56.792	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	41.010	743.342	784.352	784.352	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	121.954	18.033	139.987		

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.168.818	332.176	2.500.994	2.482.994	18.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.653.970	(1.303.524)	8.350.446	8.192.459	18.000

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 6, del Codice Civile:

Area geografica	Italia	CEE	EXTRA CEE	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.009.195	1.224.625	1.634.501	4.868.321
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	56.792	0	0	56.792
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	784.352	0	0	784.352
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	139.987	0	0	139.987
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.500.994	0	0	2.500.994
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.491.320	1.224.625	1.634.501	8.350.446

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono presenti crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 6-ter, del Codice Civile.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nel corso dell'esercizio una parte della liquidità in eccesso è stata investita in titoli di Stato (*Investment Grade*), in un'ottica di diversificazione del rischio per Paese.

Il rendimento ottenuto sugli investimenti è in linea con i *trend* di mercato, per questa tipologia di strumenti, ed ha acconsentito un alleggerimento dell'impatto finanziario sul conto economico.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 13.149.992 (Euro 13.038.300 nel precedente esercizio). Sono ricompresi in questa voce contratti di *Time Deposit* con diverse controparti bancarie per complessivi Euro 2.000.000 con scadenza nei mesi di novembre e dicembre 2025 che la società ha sottoscritto per poter beneficiare di tassi di remunerazione sulle giacenze depositate più elevati di quelli offerti dai conti correnti ordinari. Le somme depositate sui *Time Deposit* sono già state accreditate sui conti correnti ordinari della Società una volta giunti a scadenza a fine anno. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	12.865.848	11.863	12.877.711
Assegni	0	29.772	29.772

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	172.452	70.057	242.509
Totale disponibilità liquide	13.038.300	111.692	13.149.992

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a Euro 3.272.888 (Euro 3.222.063 nel precedente esercizio).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	189.345	(107.361)	81.984
Risconti attivi	3.032.718	158.186	3.190.904
Totale ratei e risconti attivi	3.222.063	50.825	3.272.888

Composizione dei risconti attivi e dei ratei attivi
Di seguito si fornisce il dettaglio delle voci Risconti attivi e Ratei attivi:

Oneri finanziari capitalizzati

Descrizione	Importo
Canoni di locazione	1.911.344
Canoni affitto azienda	318.671
Canoni Assistenza e Licenza	334.895
Assicurazione	115.844
Pubblicità	181.430
Commissioni bancarie e Oneri finanziari	98.154
Manutenzione	73.963
Tari	99.775
Abbonamenti	44.349
Altro	12.479
Totale	3.190.904

Descrizione	Importo
Interessi attivi su titoli	54.101
Interessi attivi su conto corrente bancario	18.195
Interessi attivi su contratti di Time Deposit	9.688
Totale	81.984

Oneri finanziari capitalizzati
Non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 8, del Codice Civile.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 31.961.925 (Euro 28.674.648 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	577.807	0	0	1.019	0	0		578.826
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	11.768.544	0	0	215.018	0	0		11.983.562
Riserve di rivalutazione	1.700.000	0	0	0	0	0		1.700.000
Riserva legale	114.407	0	1.155	0	0	0		115.562
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	2.023.202	0	0	0	0	0		2.023.202
Riserva avanzo di fusione	1.030.302	0	0	0	0	0		1.030.302
Varie altre riserve	1.473.683	0	0	0	0	(2)		1.473.681
Totale altre riserve	4.527.187	0	0	0	0	(2)		4.527.185
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	79.899	0	0	0	114.116	0		(34.217)
Utili (perdite) portati a nuovo	3.906.457	0	0	4.843.578	0	0		8.750.035
Utile (perdita) dell'esercizio	6.000.347	1.155.614	(4.844.733)	0	0	0	4.340.972	4.340.972
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	28.674.648	1.155.614	(4.843.578)	5.059.615	114.116	(2)	4.340.972	31.961.925

Nel corso dell'esercizio 2025 il Patrimonio Netto della Società si è movimentato per effetto della seconda fase dell'operazione di incentivazione ("MIP") del Management della Società, perfezionandosi in un incremento del Capitale Sociale per Euro 1.019 e della riserva sovrapprezzo azioni per Euro 215.018, della distribuzione di riserve di utili ai soci per l'importo di Euro 1.155.614 e per effetto della variazione del MTM ("Mark to Market") sui derivati che ha negativamente impattato la relativa riserva per Euro 114.116, ed inoltre per il risultato netto dell'esercizio pari a Euro 4.340.972.

L'Assemblea dei soci, in sede di approvazione del bilancio chiuso al 31 ottobre 2024, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 22-septies, del Codice Civile, ha destinato a nuovo per Euro 4.843.578, distribuito dividendi ai soci per Euro 1.155.614 e destinato, in seguito ad operazione d'incremento del Capitale Sociale, ad integrazione del valore della riserva legale, secondo termini di legge stabilito (20% dell'importo del Capitale Sociale) per Euro 1.155 l'utile dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2024, pari ad Euro 6.000.347.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Al fine di dare attuazione a quanto prescritto dall'articolo 60, comma 7-ter, DL 104/2020, in relazione alla sospensione degli ammortamenti operata nell'anno 2021 (per complessivi Euro 1.473.687, al netto della fiscalità differita), la stessa Assemblea ha, poi, vincolato civilisticamente a riserva non disponibile:

- l'utile dell'esercizio, pari ad Euro 1.439.622;
- ulteriori Euro 34.065, attingendo dalla riserva straordinaria, fino a concorrenza del suddetto importo di Euro 1.473.687.

In conseguenza della suddetta delibera, l'intero utile dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2021, pari ad Euro 1.439.622, unitamente alla suddetta quota della riserva straordinaria, pari ad Euro 34.065, sono stati iscritti nella voce "Altre riserve" che risulta vincolata civilisticamente, per detti importi.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	578.826	Capitale	
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	11.983.562	Capitale	A, B, C
Riserve di rivalutazione	1.700.000	Utile	A, B
Riserva legale	115.562	Utile	B
Riserve statutarie	0		
Altre riserve			
Riserva straordinaria	2.023.202	Utile	A, B, C
Riserva avanzo di fusione	1.030.302	Utile	A, B
Varie altre riserve	1.473.681	A, B	
Totale altre riserve	4.527.185		
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(34.217)		
Utili portati a nuovo	8.750.035	A, B, C	
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0		
Totale	27.620.953		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci

Si ricorda che - fiscalmente - la Riserva Sovrapprezzo Azioni risulta in sospensione di imposta per Euro 7.913.792 a seguito avvenuto riallineamento fiscale dell'Avviamento (per ulteriori dettagli si rinvia al commento della voce "Avviamento").

La Riserva di rivalutazione, pari ad Euro 1.700.000, sorta a seguito della rivalutazione del marchio Almar operato ai sensi dell'articolo 6-bis del DL 23/2020, risulta fiscalmente in sospensione d'imposta (per ulteriori dettagli si rinvia al relativo paragrafo sotto riportato ed al commento della voce "Marchi").

La sospensione totale degli ammortamenti avvenuta nel 2020 ai sensi dell'articolo 60 del DL 104/2020 pari a Euro 2.009.162 (al netto dell'effetto fiscale differito) pone un vincolo civilistico sulla riserva straordinaria per pari importo.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Inoltre - civilisticamente - la sospensione parziale degli ammortamenti avvenuta nel 2021, come sopra meglio rappresentato, ha comportato l'iscrizione sulle "altre riserve" di un vincolo, ai sensi dall'articolo 60, comma 7-ter, DL 104 /2020, pari a Euro 1.473.687 (al netto dell'effetto fiscale differito).

Al fine di dare attuazione a quanto prescritto dal citato articolo 60, in relazione alla sospensione degli ammortamenti operata nell'anno 2021 (per complessivi Euro 1.473.687, al netto della fiscalità differita), l'Assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31 ottobre 2021, ha, infatti, vincolato civilisticamente a riserva non disponibile:

- l'utile dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2021, pari ad Euro 1.439.622;
- ulteriori Euro 34.065, attingendo dalla riserva straordinaria, fino a concorrenza del suddetto importo di Euro 1.473.687.

In conseguenza della suddetta delibera, l'intero utile dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2021, pari ad Euro 1.439.622, unitamente alla suddetta quota della riserva straordinaria, pari ad Euro 34.065, sono stati iscritti nella voce "Altre riserve" che risulta vincolata civilisticamente, per detti importi.

A) PATRIMONIO NETTO	31/10/2025	Vincoli civilistici	Vincoli fiscali	Valori al 31/10/2025 al netto dei vincoli
I - Capitale	578.826			578.826
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	11.983.562		7.913.792	4.069.770
III - Riserve di rivalutazione	1.700.000		1.700.000	0
IV - Riserva legale	115.562			115.562
VI - Altre riserve, distintamente indicate	4.527.188	3.482.846		1.044.342
Riserva straordinaria	2.023.202	2.009.162		14.040
Riserva avanzo di fusione	1.030.302			1.030.302
Varie altre riserve	1.473.684	1.473.684		0
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(34.217)			(34.217)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	8.750.035			8.750.035
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.340.972			4.340.972
Totale patrimonio netto (A)	31.961.925	3.482.846	9.613.792	18.865.290

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Le informazioni richieste dall'articolo 2427-bis, comma 1 numero 1 lettera b-quater) del Codice Civile relativamente alla specificazione dei movimenti avvenuti nell'esercizio sono riepilogate nella tabella sottostante:

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	79.899
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	150.153
Effetto fiscale differito	36.037
Valore di fine esercizio	(34.217)

Fondi per rischi e oneri

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

--	--	--

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Legge n. 342/2000	1.700.000	1.700.000
Altre rivalutazioni		
Totale Riserve di rivalutazione	1.700.000	1.700.000

La riserva è stata costituita a fronte della rivalutazione del Marchio Almar effettuata nel bilancio chiuso al 31 ottobre 2021 in base all' articolo 6-bis del DL 8 aprile 2020 n. 23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n. 40. La norma consentiva ai soggetti operanti nei settori alberghiero e termale che non adottavano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio di rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 520.770 (Euro 794.810 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	751.810	0	43.000	794.810
Variazioni nell'esercizio				
Utilizzo nell'esercizio	248.417	0	34.609	283.026
Altre variazioni	(36.037)	45.023	0	8.986
Totale variazioni	(284.454)	45.023	(34.609)	(274.040)
Valore di fine esercizio	467.356	45.023	8.391	520.770

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo per imposte differite", si rimanda alla sezione "Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate".

In relazione alla movimentazione della voce "Strumenti finanziari derivati passivi" si informa che trattasi di derivati di tipologia IRS correlati ai piani di ammortamento finanziario a medio termine.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi Euro 3.750.293 (Euro 3.280.488 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	3.280.488
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.512.813
Utilizzo nell'esercizio	1.043.008
Totale variazioni	469.805
Valore di fine esercizio	3.750.293

Debiti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 40.049.143 (Euro 37.783.487 nel precedente esercizio).
La voce Debiti verso controllanti è rappresentata dal debito nei confronti di HNH Srl per canoni di locazione sulle strutture Sant'Elena e Tritone.
La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Obbligazioni	4.347.752	(4.347.752)	0
Debiti verso banche	7.757.320	4.297.825	12.055.145
Acconti	2.709.052	401.707	3.110.759
Debiti verso fornitori	12.749.350	3.172.113	15.921.463
Debiti verso controllanti	695.103	(475.033)	220.070
Debiti tributari	2.691.818	(1.454.466)	1.237.352
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	682.457	240.392	922.849
Altri debiti	6.150.635	430.870	6.581.505
Totale	37.783.487	2.265.656	40.049.143

Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti verso banche si sono incrementati nel periodo passando da Euro 7.757.320 a Euro 12.055.145. Tale incremento è riconducibile, da un lato, alla dinamica dei piani di ammortamento concordati con gli istituti di credito, e dall'altro, alla riorganizzazione dell'indebitamento finanziario della Società che ha comportato anche l'estinzione anticipata del "Basket Bond" in essere.

Gli acconti da clienti sono aumentati rispetto all'anno precedente passando da Euro 2.709.052 a Euro 3.110.759, in relazione alla crescita di segmenti di business che tipicamente prevedono il pagamento anticipato.

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 6, del Codice Civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	4.347.752	(4.347.752)	0	0	0	0
Debiti verso banche	7.757.320	4.297.825	12.055.145	3.479.524	8.575.621	0
Acconti	2.709.052	401.707	3.110.759	3.110.759	0	0
Debiti verso fornitori	12.749.350	3.172.113	15.921.463	15.921.463	0	0
Debiti verso controllanti	695.103	(475.033)	220.070	220.070	0	0
Debiti tributari	2.691.818	(1.454.466)	1.237.352	1.237.352	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	682.457	240.392	922.849	922.849	0	0
Altri debiti	6.150.635	430.870	6.581.505	4.856.505	1.725.000	1.725.000
Totale debiti	37.783.487	2.265.656	40.049.143	29.748.522	10.300.621	1.725.000

La quota scadente oltre l'esercizio della voce Altri Debiti accoglie i contributi (cd "Key Money") ricevuti dalla catena IHG per le più recenti riqualificazioni, in particolare per gli hotel a brand *voco* a Milano e Mestre e quelli a brand *Indigo* a Venezia e Verona.

Commento, variazioni e scadenza dei debiti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

La società nel corso dell'esercizio ha proceduto al rimborso anticipato di un paio di finanziamenti aperti durante il periodo pandemico e assistiti da garanzia SACE, il cui costo risultava non più competitivo in relazione al mutato scenario dei tassi di interesse offerti dal mercato. Contestualmente, sono stati accesi nuovi finanziamenti presso istituti di credito a condizioni particolarmente favorevoli, con l'obiettivo di rafforzare la posizione di liquidità della Società, in funzione degli investimenti programmati per l'apertura di nuove strutture, oltre a poter contare sull'autofinanziamento derivante dalla gestione operativa.

Nel medesimo esercizio la Società ha inoltre provveduto all'estinzione anticipata del prestito obbligazionario (Basket Bond) residuo, per un importo pari a Euro 4.500.000. L'effetto di costo ammortizzato residuo non transitato ancora a conto economico, pari a Euro 152.248 è stato conseguentemente rilasciato.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 6, del Codice Civile:

Area geografica	Italia	CEE	Extra CEE	Totale
Obbligazioni	-	-	-	0
Debiti verso banche	12.055.145	0	0	12.055.145
Acconti	3.110.759	0	0	3.110.759
Debiti verso fornitori	15.089.783	114.795	716.885	15.921.463
Debiti verso imprese controllanti	220.070	0	0	220.070
Debiti tributari	1.237.352	0	0	1.237.352
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	922.849	0	0	922.849
Altri debiti	6.581.505	0	0	6.581.505
Debiti	39.217.463	114.795	716.885	40.049.143

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La società alla data di chiusura del presente bilancio non ha in essere debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono presenti operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 6-ter, del Codice Civile.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La Società non ha in essere finanziamenti effettuati dai soci, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 19-bis, del Codice Civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 430.016 (Euro 579.485 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	91.101	(57.945)	33.156
Risconti passivi	488.384	(91.524)	396.860
Totale ratei e risconti passivi	579.485	(149.469)	430.016

La voce si riferisce per Euro 177.463 al contributo per il rebranding dell'Hotel Sant'Elena ricevuto dalla proprietà dell'immobile nel 2019 e riscontato sulla durata del contratto di locazione, e per Euro 219.396 al contributo lavori ("Key Money") ricevuto nel 2021 da Hilton per l'Hotel Double Tree Hilton di Roma.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'articolo 2427, comma 1, numero 10, del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi Room	90.377.292
Ricavi F&B	22.978.140
Altri Ricavi	3.986.132
Totale	117.341.564

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'articolo 2427, comma 1 numero 10, del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Veneto	50.972.792
Lazio	16.149.736
Sardegna	17.032.377
Lombardia	12.576.828
Friuli Venezia Giulia	10.656.335
Emilia Romagna	6.107.414
Sicilia	3.846.082
Totale	117.341.564

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi Euro 860.894 (Euro 1.033.672 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	10.673	33.450	44.123
Altri			
Rimborsi assicurativi	14.977	144.925	159.902
Plusvalenze di natura non finanziaria	500	(500)	0
Sopravvenienze e insussistenze attive	640.296	(541.952)	98.344
Altri ricavi e proventi	367.226	191.299	558.525
Totale altri	1.022.999	(206.228)	816.771

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Totale altri ricavi e proventi	1.033.672	(172.778)	860.894
--------------------------------	-----------	-----------	---------

Contributi in conto esercizio

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2025 la Società ha rilevato i seguenti contributi/agevolazioni in conto esercizio: da Invitalia, per Euro 33.450, quale incentivo finanziario a fondo perduto per le imprese turistiche (Decreto Legge 6 novembre 2021, n. 152, articolo 1, Avviso pubblico del Ministero del Turismo del 23 dicembre 2021 e 18 febbraio 2022), dato un investimento di digitalizzazione infrastrutturale presso il Crowne Plaza Padova e dal GSE, per Euro 10.673, quale contributo per incentivazione energetica ai sensi del DM del 16 febbraio 2016 in rapporto ad un nuovo impianto frigo presso la struttura Almar Giardino di Costanza.

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 35.914.843 (Euro 36.157.137 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	3.715.907	51.362	3.767.269
Gas	700.141	140.768	840.909
Acqua	719.805	61.970	781.775
Spese di manutenzione e riparazione	1.580.115	(54.697)	1.525.418
Servizi e consulenze tecniche	734.643	118.543	853.186
Compensi agli amministratori	612.367	144.737	757.104
Compensi a sindaci	25.300	9.099	34.399
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	5.330.541	(189.670)	5.140.871
Provvigioni passive	9.922.830	(469.256)	9.453.574
Pubblicità	34.458	(16.393)	18.065
Spese e consulenze legali	69.648	(7.699)	61.949
Spese telefoniche	269.340	(11.832)	257.508
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	1.414.017	94.313	1.508.330
Assicurazioni	283.933	102.344	386.277
Spese di viaggio e trasferta	550.510	(6.770)	543.740
Altri	10.193.582	(209.113)	9.984.469
Totale	36.157.137	(242.294)	35.914.843

Qui di seguito sono fornite le informazioni relative alla voce "Altri":

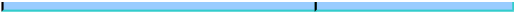
Descrizione	2025
Commissioni agenzia	828.897
Lavanderia	3.577.746
Web marketing	1.569.164
Servizi resi ai clienti	414.031
Servizi Food & Beverage	1.461.294
Pubblicità e sponsorizzazioni	864.926
Vigilanza	420.647
Buoni pasto a dipendenti	107.993
Consulenze	118.804
Servizi fiere ed eventi	57.933
Oneri smaltimento rifiuti	90.146
Servizi autovetture a noleggio	52.962
Altri	419.926
Totale	9.984.469

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.



La Società ha introdotto tra le procedure interne una politica di approvvigionamento che integra considerazioni di carattere ambientale che comprende acquisti, trasporti e forniture energetiche.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 24.833.810 (Euro 22.768.310 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	22.507.061	2.070.491	24.577.552
Canoni di leasing beni mobili	261.249	(4.991)	256.258
Totale	22.768.310	2.065.500	24.833.810

Ammortamenti e svalutazioni

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento costi di impianto e di ampliamento	447	(149)	298
Ammortamento diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	160.958	(12.804)	148.154
Ammortamento concessioni, licenze, marchi e simili	94.380	0	94.380
Ammortamento avviamento	1.138.402	0	1.138.402
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	2.085.201	436.433	2.521.634
Totale ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.479.388	423.480	3.902.868
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali			
Ammortamento impianti e macchinario	335.390	(1.103)	334.287
Ammortamento attrezzature industriali e commerciali	670.487	(66.273)	604.214
Ammortamento altri beni materiali	1.850.005	681.285	2.531.290
Totale ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.855.882	613.909	3.469.791
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide			
Svalutazione crediti attivo circolante	24.682	1.319	26.001
Totale svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	24.682	1.319	26.001
Totale ammortamenti e svalutazioni	6.359.952	1.038.708	7.398.660

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo ha richiesto un accantonamento integrativo per Euro 26.001 ad apposito fondo svalutazione, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 2.111.459 (Euro 2.117.591 nel precedente esercizio).

La composizione della voce è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	794	25.350	26.144
Imposta di registro	107.039	3.332	110.371
IVA indetraibile	2	(2)	0
Diritti camerali	3.975	978	4.953
Perdite su crediti	12.697	(12.691)	6

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Abbonamenti riviste, giornali ...	3.326	579	3.905
Sopravvenienze e insussistenze passive	626.175	20.003	646.178
Altri oneri di gestione	1.363.583	(43.681)	1.319.902
Totale	2.117.591	(6.132)	2.111.459

Qui di seguito sono inserite le informazioni relative agli "Altri oneri di gestione".

Descrizione	2025
Tassa Rifiuti	998.074
Diritti SIAE	95.175
Canoni RAI	28.137
Contributi associativi di categoria	23.827
Spese condominiali	58.487
Imposte e tasse	63.188
Altre	53.013
Totale	1.319.901

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Altri proventi finanziari

	Altri proventi finanziari
Interessi attivi su certificati di deposito	18.737
Interessi attivi su attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	113.723
Interessi attivi su MIP (Management Incentive Program)	33.024
Interessi attivi su conti correnti bancari e contratti di Time Deposit	60.741
Altro	1.557
Totale	227.782

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'articolo 2427, comma 1, numero 12, del Codice Civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "Interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	222.604
Debiti verso banche	442.663
Altri	16.311
Totale	681.578

Commento, ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

La voce "Prestiti Obbligazionari", pari ad Euro 222.604, include gli interessi passivi maturati e corrisposti nei confronti degli obbligazionisti (Euro 70.356) e l'effetto da rilascio del debito residuo valutato a costo ammortizzato in seguito all'estinzione anticipata dello stesso (Euro 152.248). La voce "Debiti verso Banche" pari ad Euro 442.663 include gli

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

interessi passivi maturati corrisposti nei confronti degli istituti bancari a fronte dell'indebitamento in essere verso gli Istituti di Credito (Euro 383.219), l'effetto positivo dei contratti derivati di copertura (Euro 105.720), gli oneri per fidejussioni bancarie (Euro 165.164) a garanzia del pagamento dei canoni di locazione ai proprietari degli immobili sui contratti in essere.

Utili e perdite su cambi

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti la suddivisione degli utili e delle perdite su cambi derivanti dalla valutazione di fine esercizio rispetto a quelli effettivamente realizzati:

	Parte valutativa	Parte realizzata	Totale
Utili su cambi	(2.362)	40.186	37.824
Perdite su cambi	0	149.222	149.222

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'articolo 2427, comma 1 numero 13 del Codice Civile, la Società non ha avuto ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'articolo 2427, comma 1 numero 13 del Codice Civile, la Società non ha avuto costi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate
IRES	2.095.091	(248.417)	18.033
IRAP	749.843	0	0
Totale	2.844.934	(248.417)	18.033

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1, numero 14, lett. a) e b), del Codice Civile.

In particolare i suddetti prospetti contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate', sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite' e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	578.032	32.300
Totale differenze temporanee imponibili	1.668.817	1.713.839
Differenze temporanee nette	1.090.785	1.681.539
B) Effetti fiscali		

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	629.856	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(302.487)	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	327.369	0

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Si precisa che non è stata stanziata la fiscalità differita attiva conseguente al riallineamento dell'Avviamento (operato ai sensi dell'articolo 110, DL 104/2020), considerato il notevole divario tra l'orizzonte temporale lungo il quale verranno operati gli ammortamenti fiscali rispetto a quello in cui saranno operati gli ammortamenti civilistici (l'articolo 1, comma 622, Legge 30.12.2021 n. 234, pubblicata in G.U. 31.12.2021 n. 310, S.O. n. 49, aveva introdotto il comma 8-ter all'articolo 110 prevedendo la deducibilità in cinquant'anni dei maggiori valori rivalutati e riallineati ai sensi dell'articolo 110 in relazione alle immobilizzazioni immateriali le cui quote d'ammortamento sono deducibili in diciottesimi ex articolo 103, TUIR).

Quindi, in conseguenza della modifica che ha differito da 18 a 50 periodi d'imposta, l'ammortamento fiscale del maggior valore attribuito all'Avviamento, non può sussistere la ragionevole certezza del loro futuro recupero. In un arco temporale così lungo non è, infatti, possibile avere una attendibile stima dei risultati fiscali della società da cui si possa evincere l'esistenza, negli esercizi in cui si annulleranno le differenze temporanee deducibili, di redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze che si annulleranno.

Di seguito si espone un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed anticipate. Nel prospetto in esame si espone, inoltre, l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in Bilancio attinente alle perdite fiscali prodotte negli esercizi precedenti.

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposte deducibili non pagate nell'anno	330.191	84.859	415.050	24,00	99.612	3,90	0
Fondo svalutazione crediti eccedente ai sensi articolo 106	40.929	(955)	39.974	24,00	9.594	3,90	0
Compenso amministratore non corrisposto	51.000	32.212	83.212	24,00	19.755	3,90	0
Svalutazione immob. immateriali	32.300	0	32.300	24,00	7.752	3,90	1.260
Perdite non deducibili	5	0	5	24,00	1	3,90	0
Fondi per rischi e oneri	43.000	(34.609)	8.391	24,00	2.014	3,90	0
Perdite su cambi	1.303	(1.303)	0	24,00	0	0,00	0

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Derivato di copertura (imputato a PN)	105.131	(150.153)	(45.022)	24,00	(10.805)	3,90	0
Ammortamenti non iscritti in CE	2.604.223	(890.384)	1.713.839	24,00	411.321	3,90	66.840

Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate

Le tabelle sottostanti, distintamente per l'IRES e l'IRAP, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate delle voci "Fondo per imposte differite" e "Attività per imposte anticipate".

Fondo per imposte differite

--	--	--	--

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

	IRES	IRAP	TOTALE
1. Importo iniziale	650.245	101.565	751.810
2. Aumenti			
3. Diminuzioni			
3.1. Imposte differite annullate nell'esercizio	249.729	34.725	284.454
4. Importo finale	400.516	66.840	467.356

Attività per imposte anticipate

	IRES da differenze temporanee	IRAP da differenze temporanee	TOTALE
1. Importo iniziale	120.554	1.399	121.953
2. Aumenti			
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	121.302	0	121.302
3. Diminuzioni			
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	102.269	0	102.269
3.2. Altre diminuzioni	0	1.000	1.000
4. Importo finale	139.587	399	139.986

Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

I seguenti prospetti consentono la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'IRES e per l'IRAP:

Riconciliazione Imposte IRES

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	6.919.456	
Onere fiscale teorico %	24	1.660.669
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Totale		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- emolumenti amministratori non corrisposti	82.312	
- imposte deducibili non pagate nel periodo d'imposta	394.679	
Totale	476.991	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- imposte deducibili pagate nel periodo d'imposta	330.118	
Totale	330.118	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:		
- imposte indeducibili	2.826.901	
- sopravvenienze passive	153.647	
- multe e ammende	4.815	
- altre variazioni in aumento	2.115.824	
- deduzione IRAP	-74.984	
- altre variazioni in diminuzione	-1.098.738	
Totale	3.926.925	
Imponibile IRES	10.993.254	
IRES corrente per l'esercizio		2.095.091

Riconciliazione Imposte IRAP

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Nota integrativa, altre informazioni

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	38.421.086	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- sanzioni	4.815	
- sopravvenienze passive	153.647	
- altri costi indeducibili	2.704.393	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
- altre voci	33.450	
Totale	41.250.491	
Onere fiscale teorico %	3,90	1.608.769
Deduzioni:		
- articolo 11, DLgs 446/1997	131.197	
- Deduzione del costo residuo per il personale dipendente	21.480.433	
Totale	21.611.630	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Totale		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Totale		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Totale		
Imponibile IRAP	19.638.861	
IRAP corrente per l'esercizio		749.843

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 15, del Codice Civile:

	Numero medio
Dirigenti	4
Quadri	32
Impiegati	233
Operai	586
Totale Dipendenti	855

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 16, del Codice Civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	670.512	34.399

Compensi al revisore legale o società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 16 bis, del Codice Civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	36.400
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	36.400

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1, numero 17, del Codice Civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della Società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni di tipo A	358.409	358.409	0	0	358.409	358.409
Azioni di tipo B	213.624	213.624	0	0	213.624	213.624
Azioni di tipo C	5.774	5.774	1.019	1.019	6.793	6.793
Totale	577.807	577.807	1.019	1.019	578.826	578.826

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso titoli.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari nel periodo.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si segnala che le garanzie rilasciate dal sistema bancario nell'interesse della Società a fronte di obbligazioni derivanti da contratti di locazione ammontano ad Euro 16.749.569 alla data di chiusura del Bilancio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha effettuato operazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare ai sensi dell'articolo 2447 bis del Codice Civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Per quanto concerne le operazioni con parti correlate conformemente alle indicazioni fornite dai principi contabili nazionali ed ai sensi dell'articolo 2427, punto 22-bis, del Codice Civile, si precisa che le stesse non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, riferendosi per lo più a rapporti di locazione e servizi amministrativi e sono condotte a condizioni di mercato.

Parte correlata	Natura del rapporto	Ricavi per vendite e prestazioni di servizi	Costi per servizi	Costi per godimento di beni di terzi
H.n.h. Srl	Commerciale	24.000	5.616	2.072.459
Hotel Leon d'Oro Srl	Commerciale	227.306	0	0

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

In data 17 novembre 2025 è stato sottoscritto l'atto notarile relativo all'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della società Hotel Leon d'Oro S.r.l., società che gestisce l'omonima struttura alberghiera, in HNH Hospitality SpA. L'operazione prevede efficacia giuridica a decorrere dal 1° dicembre 2025, mentre è stata stabilita la retrodatazione degli effetti contabili e fiscali delle operazioni al 1° novembre 2025, ai sensi della normativa vigente.

Inoltre, in data 1° dicembre 2025 è stato sottoscritto l'atto notarile che prevede l'acquisto della partecipazione totalitaria nella società Eagle Srl, mediante la quale è stata acquisita l'attività di gestione alberghiera relativa al Grand Hotel Trento; prevedendo l'affitto dell'immobile, in cui viene esercitata l'attività, attraverso un contratto di locazione stipulato con la proprietà dello stesso.

Nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte

Di seguito si riporta le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numeri 22 quinquies e 22 sexies del Codice Civile:

Nome dell'impresa : H.N.H. Srl
Città : Venezia
Codice fiscale : 03035680275
Luogo di deposito del bilancio consolidato : Venezia

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5 HNH Hospitality S.p.A.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex articolo 2427-bis del Codice Civile

Strumenti finanziari derivati

Per ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati, vengono di seguito riportate le informazioni, ai sensi dell’articolo 2427 bis, comma 1, punto 1, del Codice Civile:

	N. Oper.	Oper con o senza scambio di capitali	Acquisto /Vendita	Importo nozionale contrattuale	Data di stipula	Data scadenza	MTM (Euro)	Data riferimento
IRS Liability	48308/2020 CA	senza	IRS Liability	2.000.000	29/05/2020	29/05/2026	3.932	31/10/2025
Interest Rate Swap	110203813 Intesa	senza	acquisto	5.000.000	27/02/2025	27/02/2030	- 39.231	31/10/2025
Acquisto Collar	33982119	senza	acquisto	2.500.000	23/04/2024	23/04/2027	- 9.724	31/10/2025
TOTALE							- 45.023	

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - articolo 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Informazioni ex articolo 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione a quanto disposto dall’articolo 1, comma 125-bis, della Legge 124/2017, in merito all’obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati, si dichiara che per il periodo di riferimento del presente bilancio 1 novembre 2024 - 31 ottobre 2025, la Società ha goduto dei contributi indicati nel seguente prospetto.

Misure di Aiuto pubblicate nel Registro Nazionale Aiuti di Stato e contributi percepiti

In relazione all'esercizio corrente, si dettaglia quanto pubblicato nel Registro Nazionale Aiuti di Stato di cui all’articolo 52 comma 6 della Legge 24 dicembre 2012 n. 234 e successive modifiche ed integrazioni ed i contributi percepiti.

Titolo misura	Autorità concedente	Importo misura (Euro)
Partecipazione Fiere ed eventi promozionali, promozione dell'esportazione e dell'internazionalizzazione	Regione Autonoma della Sardegna	333
Credito di imposta in favore di imprese turistiche per canoni di locazione di immobili	Agenzia delle Entrate	1.270.248
Decontribuzione Sud	INPS	335.625
Esonero dal versamento dei contributi previdenziali per l'assunzione di giovani lavoratori (articolo 1, comma 10-15, Legge 178/2020 - articolo 1, comma 297, Legge 197/2022)	Ministero del Lavoro e delle politiche sociali	154.242
Esonero dal versamento dei contributi previdenziali per nuove assunzioni /trasformazioni a tempo indeterminato nel biennio 2021 - 2022 (articolo 1 commi 10 - 15, Legge 178/2020)	INPS	164.065
	INPS	2.754

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Esonero dal versamento della contribuzione addizionale in favore delle imprese con specifico Ateco che sospendono o riducono l'attività lavorativa dal 1 gennaio al 31 marzo 2022 (articolo 7, comma 1, DL 4 /2022)		
Incentivazione della produzione di energia termica da impianti a fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni (DM 16/02/2016)	GSE	10.673
Incentivo finanziario a fondo perduto per le imprese turistiche (Decreto legge 6 novembre 2021, n. 152, articolo 1, Avviso pubblico del Ministero del Turismo del 23 dicembre 2021 e 18 febbraio 2022)	Invitalia	33.450
Totale		1.971.390

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 22-septies, del Codice Civile, con riferimento all'utile di esercizio di Euro 4.340.971,82 si propone di :

- distribuire dividendi per Euro 1.157.652 (pari a Euro 2,00 per azione)
- riporto a nuovo per Euro 3.183.116,22
- destinare ad integrazione, in termini di legge stabilito (20% del Capitale Sociale), del valore della riserva legale pari a Euro 203,60, in seguito ad operazione d'incremento del Capitale Sociale.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

v.2.14.5

HNH Hospitality S.p.A.

Nota integrativa, parte finale

Venezia - Mestre, 27 gennaio 2026

L'Organo Amministrativo

BOCCATO LORIS

BOCCATO LUCA

BOCCATO CRISTIANA

DI DIO GIANPAOLO

BUREI GIANFRANCO

MANZI GIOVANNA

BERTON STEFANO

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

H.N.H. Hotels & Resorts S.p.A.

Con sede in Venezia - Via Saragat 1, Trinity Palace - Mestre
Capitale sociale euro 572.033,00 = i.v.
Codice Fiscale, partita iva e numero iscrizione Registro delle Imprese di Venezia : 03978470270
Libro delle Assemblee dei Soci

150

Verbale di Assemblea Ordinaria del 10 marzo 2026

In data 10 marzo 2026, alle ore 15:45, si è riunita presso la sede direzionale di via Saragat n. 1 in Mestre l'assemblea dei soci della società HNH Hospitality S.p.A., società per azioni regolarmente costituita ed esistente secondo l'ordinamento italiano, iscritta presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo, con C.F. e P.IVA 03978470270 (la "Società") in seconda convocazione, essendo la prima convocazione (fissata per il giorno 27 febbraio 2026, alle ore 9:15) andata deserta, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Approvazione del Bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31 ottobre 2025, adempimenti inerenti e conseguenti;
- 2) Nomina dell'Organo amministrativo, delibere inerenti e conseguenti;
- 3) Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente e determinazione del compenso, delibere inerenti e conseguenti;
- 4) Nomina del soggetto incaricato di effettuare la revisione legale dei conti e determinazione del compenso;
- 5) Determinazione degli emolumenti a favore dei membri del Consiglio di Amministrazione della Società, delibere inerenti e conseguenti.

Nel luogo e nell'ora indicata risultano presenti i Signori:

Loris Boccato	Presidente del CDA (in audio - videoconferenza)
Luca Boccato	Consigliere e Amministratore Delegato (presente personalmente)
Cristiana Boccato	Consigliere (in audio - videoconferenza)
Giovanna Manzi	Consigliere (presente personalmente)
Stefano Berton	Consigliere (in audio - videoconferenza)
Gianfranco Burei	Consigliere (in audio - videoconferenza)
Katia Agostini	Presidente del Collegio Sindacale (in audio - videoconferenza)
Marco Buzzavo	Sindaco (in audio - videoconferenza)
Guido Sesani	Sindaco (in audio - videoconferenza)

nonché gli azionisti rappresentanti in proprio l'intero capitale sociale avente diritto di voto e precisamente:

- i. H.N.H. S.r.l., con sede legale in Viale Stazione n. 16, 30171 Mestre (VE), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare e codice fiscale 03035680275, titolare di n. 358.409 azioni ordinarie, rappresentata da Luca Boccato, nella

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

H.N.H. Hotels & Resorts S.p.A.

Con sede in Venezia – Via Saragat 1, Trinity Palace - Mestre
Capitale sociale euro 572.033,00 = i.v
Codice Fiscale, partita iva e numero iscrizione Registro delle Imprese di Venezia : 03978470270
Libro delle Assemblee dei Soci

151

qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante, presente in audio-videoconferenza;

ii. White S.r.l., con sede legale in Via San Marco 21/A, 20121 Milano (MI), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 12832970961, titolare di no. 213.624 azioni della Società, rappresentata da Filippo Carlo Fabio Monti giusta delega del 6 marzo 2026, presente in audio - videoconferenza;

Risulta invece assente il consigliere Gianpaolo Di Dio.

Su invito del Presidente sono altresì presenti alla riunione, senza diritto di voto, il Dott. Matteo Panozzo ("CFO" della Società) e il Dott. Giuseppe Gagliardi (legale interno della Società).

Ai sensi dell'Art. 23.2 dello Statuto della Società, su designazione unanime degli intervenuti, assume la presidenza della riunione l'Amministratore Delegato Luca Boccato (d'ora in poi il "Presidente della Riunione" o anche "AD"), essendo il Presidente del Consiglio di Amministrazione Loris Boccato collegato in audio video conferenza.

Il Presidente della Riunione, dopo aver accertato:

- (i) la regolare convocazione dell'Assemblea;
- (ii) la presenza dell'intero capitale sociale avente diritto di voto e dell'Organo Amministrativo, di persona o collegato in audio-video conferenza;
- (iii) il regolare collegamento tramite audio-video conferenza;
- (iv) l'identità e la legittimazione degli intervenuti;
- (v) la possibilità per ciascun intervenuto di partecipare alla riunione, di seguire gli eventi e di intervenire nella discussione in tempo reale;
- (vi) che tutti i partecipanti si dichiarano sufficientemente informati sull'argomento posto all'Ordine del Giorno e che nessuno si oppone alla trattazione;

dichiara la riunione validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

DISCUSSIONE

Il Presidente della Riunione, con riferimento al primo punto posto all'ordine del giorno, dà lettura del progetto relativo al

Bilancio chiuso al 31 ottobre 2025

composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, corredato dalla Relazione sulla Gestione e dalla Relazione della società di revisione indipendente, dal quale emerge un risultato di periodo positivo pari ad euro Euro 4.340.971,82 (quattromilionitrecentoquarantamilanovecentosettantuno/82).

Il Presidente della Riunione invita, altresì, i presenti a deliberare in merito alla proposta del Consiglio di Amministrazione relativa alla destinazione dell'utile dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2025.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

H.N.H. Hotels & Resorts S.p.A.

Con sede in Venezia – Via Saragat 1, Trinity Palace - Mestre
Capitale sociale euro 572.033,00 = i.v.
Codice Fiscale, partita iva e numero iscrizione Registro delle Imprese di Venezia : 03978470270
Libro delle Assemblee dei Soci

152

Sul punto, il Presidente della Riunione ricorda ai presenti che l'articolo 33.2 dello Statuto Sociale prevede che *"Salvo diversa delibera assunta con il voto di tutte le Azioni A e tutte le Azioni B, subordinatamente al rispetto, da parte della Società, di eventuali covenants dei finanziamenti in essere o di altri vincoli ai sensi di Legge o di statuto, gli utili distribuibili risultanti dal bilancio annuale della Società e senza il ricorso a nuovo indebitamento finanziario, saranno distribuiti ai soci in misura almeno pari al maggiore tra (i) l'importo di Euro 700.000,00 (settecentomila/00) annuo (parametrato al 100% del capitale sociale della Società), e (ii) il 50% (cinquanta per cento) degli utili distribuibili risultanti dal bilancio annuale della Società"*.

In deroga alla citata clausola statutaria, il Consiglio di Amministrazione, in sede di approvazione del progetto di bilancio chiuso al 31 ottobre 2025, ha ritenuto di proporre all'Assemblea (i) la distribuzione di utili dell'esercizio pari ad euro Euro 1.157.652,00, corrispondenti a Euro 2,00 per azione, importo che, con una valutazione prudentiale e senza fare ricorso a nuovo indebitamento finanziario, è stato ritenuto compatibile con gli impegni presi, i progetti di sviluppo e l'andamento finanziario condizionato dalla stagionalità degli alberghi, (ii) di destinare ad integrazione del valore della Riserva Legale, l'importo di euro euro 203,60 (duecentotre/60) e (iii) di riportare a nuovo il residuo pari a Euro 3.183.116,22 (tremilioncentottantatrecentosedici/22).

Terminato l'intervento del Presidente della Riunione, prende la parola il Presidente del Collegio Sindacale che procede con la lettura della Relazione del Collegio Sindacale.

Si apre, quindi, la discussione sui documenti presentati e il Presidente della Riunione fornisce i chiarimenti e le delucidazioni alle richieste dai presenti.

Al termine della discussione, durante la quale vengono soddisfatte tutte le richieste di informazioni formulate dai convenuti, i Signori Soci sono invitati a voler approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2025 composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, corredato dalla Relazione sulla Gestione, dalla Relazione della società di revisione indipendente e dalla Relazione del Collegio Sindacale, dal quale emerge un utile d'esercizio pari ad pari ad euro 4.340.971,82 (quattromilionitrecentoquarantamilanovecentosettantuno/82), nonché a deliberare in merito alla proposta di destinare, in deroga all'art. 33.2 dello Statuto, l'utile dell'esercizio: (i) a dividendi per Euro 1.157.652,00 (unmilionecentocinquantesettecentocinquantaadue/00) (pari a Euro 2,00 per azione); (ii) ad integrazione del valore della Riserva Legale, per euro 203,60 (duecentotre/60); (iii) a "Riserva Utili a nuovo" per il residuo pari a Euro 3.183.116,22 (tremilioncentottantatrecentosedici/22), avendo la Riserva Legale già raggiunto un quinto del capitale sociale.

Terminata la discussione, l'Assemblea dei Soci, all'unanimità e, pertanto, con il voto di tutte le Azioni di categoria "A" e tutte le Azioni di categoria "B"

DELIBERA

- 1) di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 ottobre 2025, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa e

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

H.N.H. Hotels & Resorts S.p.A.

Con sede in Venezia – Via Saragat 1, Trinity Palace - Mestre
Capitale sociale euro 572.033,00 = i.v.
Codice Fiscale, partita iva e numero iscrizione Registro delle Imprese di Venezia : 03978470270
Libro delle Assemblee dei Soci

153

corredato dalla Relazione sulla Gestione, dalla Relazione della società di revisione indipendente e dalla Relazione del Collegio Sindacale, che presenta un utile di esercizio pari ad euro 4.340.971,82 (quattromilionitrecentoquarantamilanovecentosettantuno/82).

- 2) di destinare, in deroga all'art. 33.2 dello Statuto, l'utile d'esercizio, pari ad euro 4.340.971,82 (quattromilionitrecentoquarantamilanovecentosettantuno/82) come segue:

- a dividendi per Euro 1.157.652,00 (unmilionecentocinquantasettemilaseicentocinquantadue/00), pari a Euro 2,00 per azione, da distribuire mediante utilizzo delle disponibilità liquide presenti sui conti correnti della Società che risultano ampiamente sufficienti al pagamento;
- ad integrazione del valore della Riserva Legale, per euro 203,60 (duecentotre/60);
- ad integrazione della "Riserva Utili a nuovo" per la parte residua, pari a Euro 3.183.116,22 (tremilionicentottantatremilacentosedici/22), avendo la Riserva Legale già raggiunto un quinto del capitale sociale;

- 3) di conferire ampia delega al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'esecuzione del deposito del bilancio al Registro delle Imprese nonché per la realizzazione di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Con riferimento al quarto punto all'ordine del giorno, riprende la parola il Presidente della Riunione, il quale ricorda che con l'approvazione del suddetto bilancio è in scadenza l'incarico al Revisore legale dei conti e pertanto si rende necessaria una nuova delibera al fine di dotare la Società del soggetto incaricato di effettuare tale revisione. Il Presidente della Riunione a tal proposito illustra all'Assemblea la proposta formulata, in data 23 gennaio 2026, da PricewaterhouseCoopers S.p.A ("PwC" o la "Società di Revisione") a favore di HNH Hospitality S.p.A., avente ad oggetto l'incarico di revisione legale dei conti relativo a ciascuno degli esercizi chiusi nel triennio 2026, 2027 e 2028 (la "Proposta") e la proposta motivata del Collegio Sindacale (la "Proposta Motivata") per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 13 del d.Lgs. n. 39/2010 a favore di PwC.

Nella Proposta Motivata, il Collegio Sindacale evidenzia come la Società di Revisione abbia svolto, nel precedente triennio, la propria attività con un grado di diligenza e di professionalità elevato, nonché con il corretto spirito di collaborazione con la Società e con lo stesso Collegio.

Come si evince dalla Proposta Motivata, il Collegio Sindacale ha, inoltre, verificato:

" - che PwC ha dichiarato che non sussistono cause di incompatibilità ai sensi dell'articolo 10 del Dlgs n° 39/2010, come modificato dal Dlgs n° 135/2016;

- che la dichiarazione di disponibilità contiene anche specifica dichiarazione concernente il possesso dei requisiti d'indipendenza previsti dalla legge;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

H.N.H. Hotels & Resorts S.p.A.

Con sede in Venezia – Via Saragat 1, Trinity Palace - Mestre
Capitale sociale euro 572.033,00 = i.v
Codice Fiscale, partita iva e numero iscrizione Registro delle Imprese di Venezia : 03978470270
Libro delle Assemblee dei Soci

154

- che, sulla base di quanto desumibile dalla proposta, la Società di revisione legale che ha dichiarato la propria disponibilità ad assumere l'incarico risulta in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge;
- che la Società di revisione legale risulta disporre di organizzazione e idoneità tecnico - professionali adeguate alla ampiezza e alla complessità dell'incarico;
- che il Collegio Sindacale ritiene congruo il compenso proposto di euro 35.000,00 annui (oltre IVA e spese vive e di segreteria)".

Con riferimento a quest'ultimo punto, il Presidente della Riunione evidenzia che la Proposta prevede un compenso annuo a favore della Società di Revisione pari ad euro 35.000,00 (oltre ad Iva, ed al rimborso delle spese vive e di segreteria – non quantificate), rispetto al quale il Collegio Sindacale ha espresso, come sopra indicato, parere positivo.

Al termine della discussione, durante la quale vengono soddisfatte tutte le richieste di informazioni formulate dai convenuti, tenuto conto della Proposta formulata dalla Società di Revisione e del Parere Motivato del Collegio Sindacale, l'Assemblea dei Soci, all'unanimità,

DELIBERA

di nominare, fino all'approvazione del bilancio che si chiuderà il 31.10.2028, quale incaricato del controllo legale dei conti la società PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede in Milano, codice fiscale 12979880155, società iscritta al registro dei revisori contabili al numero 119644, e di stabilirne il compenso annuo in misura pari ad euro 35.000,00 (euro trentacinquemila/00) oltre al rimborso delle spese vive e di segreteria.

Passando alla trattazione del secondo, terzo e quinto punto all'ordine del giorno, il Presidente della Riunione ricorda ai presenti che con l'approvazione del suddetto bilancio è in scadenza il mandato affidato al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale pertanto si rende necessaria una nuova delibera al fine di dotare la Società dell'Organo amministrativo, dell'Organo di controllo, nonché del soggetto incaricato di effettuare la revisione legale dei conti.

Per conto del socio H.N.H. S.r.l., prende la parola il Sig. Luca Boccato, il quale propone all'assemblea di nominare i seguenti consiglieri Loris Boccato, Cristiana Boccato, Luca Boccato, Giovanna Manzi e Stefano Berton.

Per conto del socio White S.r.l., prende la parola il Sig. Filippo Carlo Fabio Monti, il quale propone all'assemblea di nominare i seguenti consiglieri Filippo Carlo Fabio Monti e Gianfranco Burei.

Tutti i nominandi consiglieri dichiarano di essere disponibili ad accettare la carica e dichiarano l'inesistenza di cause di ineleggibilità ai sensi dell'art 2383 cc.

Alla luce di quanto precede si apre la votazione, ad esito della quale l'assemblea, all'unanimità

DELIBERA

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

H.N.H. Hotels & Resorts S.p.A.

Con sede in Venezia – Via Saragat 1, Trinity Palace - Mestre
Capitale sociale euro 572.033,00 = i.v.
Codice Fiscale, partita iva e numero iscrizione Registro delle Imprese di Venezia : 03978470270
Libro delle Assemblee dei Soci

155

1. di affidare la gestione della Società a un Consiglio di Amministrazione composto da no. 7 consiglieri e di nominare quali componenti del nuovo Consiglio di Amministrazione della Società i signori:
 - (a) Loris Boccato, nato a Eraclea (VE) il 02 settembre 1946, Codice fiscale: BCCLRS46P02D415P;
 - (b) Cristiana Boccato, nata a Jesolo (VE) il 30 giugno 1969, Codice fiscale: BCCCST69H70C388V;
 - (c) Luca Boccato, nato a Jesolo (VE) il 07 febbraio 1972, Codice fiscale: BCCLCU72B07C388L;
 - (d) Giovanna Manzi, nata a Napoli (NA) il 28 dicembre 1967, Codice fiscale: MNZGNN67T68F839U;
 - (e) Stefano Berton, nato a Noale (VE) il 30 maggio 1973, Codice fiscale: BRTSFN73E30F904N;
 - (f) Gianfranco Burei, nato a Varese (VA) il 21 agosto 1967, Codice fiscale: BRUGFR67M21L682U;
 - (g) Filippo Carlo Fabio Monti, nato a Genova (GE) il 24 ottobre 1979, Codice fiscale: MNTFPP79R24D969I.
2. di nominare quale Presidente del Consiglio di Amministrazione Loris Boccato;
3. di stabilire la durata della carica del nuovo Consiglio di Amministrazione per un periodo di tre esercizi, fino alla data dell'Assemblea degli Azionisti chiamata a deliberare sull'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica che sarà il bilancio al 31 ottobre 2028;
4. di attribuire agli Amministratori, oltre al rimborso di eventuali spese sostenute per l'esercizio dell'incarico, per tutto il periodo di durata del mandato, un compenso annuo lordo complessivo fino a massimi Euro 882.000,00 (ottocentottantadue mila/00), e di attribuire al Consiglio di Amministrazione la decisione in merito alla puntuale ripartizione dello stesso tra gli Amministratori, il tutto ai sensi dell'art. 2389 c.c. e 27.4 dello statuto sociale, nonché delle previsioni del Contratto di Management;
5. di attribuire al consigliere Luca Boccato, in aggiunta alla remunerazione fissa, la remunerazione variabile prevista nel Contratto di Management sottoscritto in data 27 marzo 2023, subordinatamente alla verifica da Parte del Consiglio di Amministrazione del raggiungimento da parte della Società degli specifici obiettivi di performance ivi stabiliti, nonché i benefits in linea con la prassi di mercato comprendenti coperture assicurative per responsabilità civile (i.e., polizza "D&O-Director&Officers"), per la salute ed una polizza vita, il tutto ai termini e alle condizioni previsti nel suddetto contratto. La polizza "D&O-Director&Officers" sarà estesa a tutti i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della Società.
6. di dare atto che i neonominati consiglieri hanno previamente comunicato di accettare la carica ai termini ed alle condizioni, anche economiche, sopra deliberati;
7. di nominare un nuovo Collegio Sindacale nelle persone dei signori:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

H.N.H. Hotels & Resorts S.p.A.

Con sede In Venezia – Via Saragat 1, Trinity Palace - Mestre
Capitale sociale euro 572.033,00 = i.v
Codice Fiscale, partita iva e numero iscrizione Registro delle Imprese di Venezia : 03978470270
Libro delle Assemblies dei Soci

156

- (a) Katia Agostini, nata a Padova (PD) il 9 agosto 1971, Codice fiscale: GSTKTA71M49G224Y, quale sindaco effettivo;
 - (b) Marco Buzzavo, nato a Treviso (TV), il 15 giugno 1973, Codice fiscale: BZZMRC73H15L407C, quale sindaco effettivo;
 - (c) Guido Sesani, nato a Venezia (VE) il 5 marzo 1955, Codice fiscale: SSNGDU55C05L736J, quale sindaco effettivo;
 - (d) Gianmaria Bortoletto, nato a Venezia (VE) il 12 ottobre 1967, Codice fiscale: BRTGMR67R12L736Y, quale sindaco supplente;
 - (e) Manuela Salvestrin, nata a Treviso (TV) il 23 settembre 1975, Codice fiscale: SLVMNL75P63L407V) quale sindaco supplente;
8. di nominare quale Presidente del Collegio Sindacale Katia Agostini;
9. di stabilire la durata della carica del nuovo Collegio Sindacale per un periodo di tre esercizi, fino alla data dell'Assemblea degli Azionisti chiamata a deliberare sull'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica che sarà il bilancio al 31 ottobre 2028;
10. di stabilire i compensi dei componenti del Collegio Sindacale, per l'esercizio in corso e per i successivi, salvo diverse deliberazioni, nella misura annua di Euro 15.000,00 lordi per il Presidente del Collegio Sindacale ed Euro 10.000,00 lordi per ciascun sindaco effettivo, oltre al rimborso delle spese sostenute in ragione del loro ufficio, IVA e contributi se dovuti, e di non attribuire alcun compenso ai sindaci supplenti, restando inteso che i compensi di cui sopra saranno corrisposti ai sindaci effettivi prorata temporis con efficacia dalla data della presente nomina;
11. di prendere atto degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dai neonominati sindaci presso società diverse dalla Società resi noti alla presente Assemblea ai sensi dell'articolo 2400, comma 4, del codice civile;
12. di dare mandato a tutti gli amministratori, in via tra loro disgiunta e con facoltà di sub-delega a terzi, di provvedere a tutti gli adempimenti e formalità di comunicazione, deposito e pubblicazione inerenti a quanto sopra deliberato, ai sensi della normativa applicabile e a compiere qualunque atto o formalità necessario per dare esecuzione alla delibera che precede (ivi incluso, a titolo meramente esemplificativo, il deposito al competente registro delle imprese).

Conclusa la votazione, il Presidente della Riunione informa l'assemblea che i neonominati amministratori e sindaci hanno già prima d'ora dichiarato di accettare la carica, nei termini e alle condizioni deliberati dalla presente assemblea e di possedere tutti i requisiti prescritti dalla legge ai fini dell'assunzione delle rispettive cariche di amministratore ovvero di membro del Collegio Sindacale della Società.

Null'altro essendovi a deliberare, e nessun altro chiedendo la parola, il Presidente della Riunione dichiara sciolta la riunione alle ore 16.45 previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

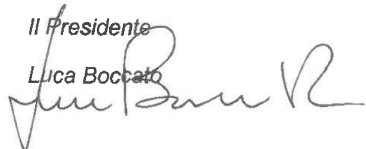
H.N.H. Hotels & Resorts S.p.A.

Con sede in Venezia – Via Saragat 1, Trinity Palace - Mestre
Capitale sociale euro 572.033,00 = i.v.
Codice Fiscale, partita iva e numero iscrizione Registro delle Imprese di Venezia : 03978470270
Libro delle Assemblee dei Soci

157

Il Presidente

Luca Boccardo



Il Segretario

Giuseppe Gagliardi



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE DI ATTO PRIVATO (mod. RAP00)

In data 20/03/2026 alle ore 15:46 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 26032015465016985 il file
HNHSPADISUTIL10MAR26_3_RAP00.r
contenente 1 atto privato di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 13409250159
denominazione : ZULLI TABANELLI E ASSOCIATI

Descrizione atto: HNHSPADISUTIL10MAR26

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dell'atto
privato contenuto nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 232,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 20/03/2026

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE ATTO PRIVATO (mod. RAP00)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di VENEZIA 1

In data 20/03/2026 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 26032015465016985 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica di atto privato - verbale distribuzione utili
presentata da 03978470270
denominazione: HNH HOSPITALITY S.P.A.
codice fiscale del rappresentante: BCCLRS46P02D415P
nome e cognome: LORIS BOCCATO

L'atto e' stato registrato il 20/03/2026 al n. 000252-serie 3X

DATI DELL'ATTO

Descrizione atto: HNHSPADISUTIL10MAR26

Data dell'atto 10/03/2026

utile totale: 4.340.971,82 utile distribuito: 1.157.652,00

n.fogli 2 n.copie 1

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
000 03978470270	A	001 03035680275	B
		002 12832970961	B
		003 BCCLCU72B07C388L	B

(A) societ{ / (B) soci

n.b. sono presenti piu' di tre soci.

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 232,00 (importi in euro)

Imposta di registro	200,00	Imposta di bollo	32,00
---------------------	--------	------------------	-------

Sanzioni registro	0,00	Sanzioni bollo	0,00
-------------------	------	----------------	------

Interessi registro	0,00	Interessi bollo	0,00
--------------------	------	-----------------	------

Li, 20/03/2026

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 26032015465016985

NOME DEL FILE : HNHSPADISUTIL10MAR26_3_RAP00.r

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione atti privati

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	03978470270	-----

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

Il sottoscritto Loris Boccato, in qualità di amministratore della società HNH Hospitality S.p.A., consapevole delle responsabilità penali di cui agli art. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi dell'art 47 del D.P.R. 445/2000 la corrispondenza del presente documento all'originale conservato agli atti della società, e che ne è stata effettuata la registrazione presso l'Ufficio delle Entrate di Venezia 1 in data 20 marzo 2026 al numero 000252 serie 3X.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.

Bilancio di Esercizio al 31/10/2025

Gli importi sono espressi in Migliaia di Euro

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

SEDE LEGALE

Via Giuseppe Saragat 1 – 30174 Mestre (Venezia)

CAPITALE SOCIALE

EURO 578.826,00 i.v.

Codice fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Venezia

n.03978470270

REA di Venezia

354615

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Loris Boccato - Presidente del Consiglio di Amministrazione

Luca Boccato - Amministratore Delegato

Gianpaolo Di Dio

Gianfranco Burei

Cristiana Boccato

Stefano Berton

Giovanna Manzi

COLLEGIO SINDACALE

Katia Agostini - Presidente del Collegio Sindacale

Guido Sesani

Marco Buzzavo

SOCIETA' DI REVISIONE

PWC S.p.A.

ORGANISMO DI VIGILANZA EX D.LGS.231/2001

Sabrina Rigo

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Relazione sulla Gestione del Bilancio al 31/10/2025

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

HNH Hospitality S.p.A.

SEDE LEGALE in Via Giuseppe Saragat 1 – 30174 Mestre (Venezia)

CAPITALE SOCIALE EURO 578.826,00 i.v.

Codice fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Venezia n.03978470270

REA di Venezia 354615

Bozza di Relazione sulla Gestione del Bilancio al 31/10/2025

Signori Azionisti,

il Bilancio al 31 ottobre 2025 di HNH Hospitality S.p.A. (nel seguito “**HNH**” o la “**Società**”) che si sottopone al vostro esame ed approvazione presenta un utile di esercizio pari ad Euro 4.340.972.

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato da una ulteriore crescita del business senza variazioni di perimetro per HNH Hospitality S.p.A. rispetto all'esercizio precedente, sebbene siano stati portati a termine due importanti aperture a Verona da parte del Gruppo nel corso dell'anno fiscale: la gestione dell'Hotel Leon d'Oro di Verona è stata acquisita nel mese di giugno attraverso l'omonima controllata mentre nell'ultimo mese dell'esercizio ha visto la luce il Progetto Homy Livia, 23 appartamenti situati nel cuore della stessa città. Entrambe sono, infatti, operazioni che non hanno prodotto effetti di fatto nel conto economico di HNH Hospitality S.p.A. nell'esercizio in commento.

Scenario macroeconomico di riferimento

Nel 2025 l'**economia globale** continua a risentire delle tensioni commerciali internazionali.

Secondo quanto riportato da Bankitalia nel Bollettino Economico n.4 del 2025 gli accordi siglati dagli Stati Uniti con l'Unione europea e altri partner hanno avviato la definizione di un nuovo assetto delle relazioni commerciali. Il quadro è tuttavia in evoluzione e l'incertezza sulle politiche commerciali pesa ancora sulle prospettive dell'economia globale nel medio termine. Nel secondo trimestre i più alti dazi hanno già contribuito a ridurre il commercio internazionale, come atteso dai principali osservatori. Gli effetti sull'economia statunitense sono stati finora limitati: il PIL è tornato a espandersi, seppure in un contesto di indebolimento del mercato del lavoro. L'economia cinese continua a essere frenata dalla debolezza della domanda interna. Secondo le previsioni del Fondo monetario internazionale, nella media del biennio 2025-26 la crescita globale sarà leggermente inferiore a quella dello scorso anno.

Sempre secondo Banca d'Italia, nei mesi primaverili il **PIL dell'area dell'euro** ha nettamente decelerato; è venuta meno la straordinaria spinta della domanda statunitense che lo aveva sostenuto nel primo trimestre, connessa con l'anticipazione degli acquisti in vista dell'entrata in vigore dei dazi e la crescita è stata modesta anche nei mesi estivi. Secondo le più recenti proiezioni degli esperti della Banca centrale europea, il PIL dell'area aumenterà di poco più dell'1 per cento all'anno nella media del triennio 2025-27. L'inflazione al

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

consumo si colloca attorno al 2 per cento dallo scorso maggio; è prevista in lieve discesa nel 2026, per poi tornare su valori non distanti dall'obiettivo nel 2027.

Nelle riunioni di luglio e di settembre **la BCE ha lasciato invariati i tassi ufficiali**. Tra maggio e agosto il costo del credito alle imprese è ulteriormente diminuito per effetto della trasmissione del precedente allentamento della politica monetaria. Nonostante tale flessione, la dinamica dei prestiti è rimasta moderata, risentendo della debolezza della domanda e delle tensioni commerciali; queste ultime in particolare hanno indotto una ricomposizione dei finanziamenti dalle scadenze a lungo termine verso quelle a breve.

Secondo le valutazioni di Banca d'Italia nel terzo trimestre **l'economia italiana è tornata a espandersi**, seppure in misura modesta. Al nuovo rialzo degli investimenti - grazie alle più favorevoli condizioni di finanziamento, agli incentivi fiscali e alle misure connesse con il PNRR - si è associato il leggero aumento dei consumi, sospinti dal miglioramento della fiducia delle famiglie e dalla tenuta dei redditi da lavoro. L'attività è cresciuta nei servizi e nelle costruzioni, mentre è restata debole nella manifattura.

Nel secondo trimestre **il numero di occupati è rimasto pressoché invariato**, a fronte di un leggero incremento delle ore lavorate pro capite. Il tasso di disoccupazione si conferma su valori bassi in tutte le classi anagrafiche. Si è attenuata la crescita delle retribuzioni contrattuali, che resta tuttavia al di sopra dell'inflazione. Nei mesi estivi l'occupazione si è mantenuta stabile e le retribuzioni hanno ancora rallentato.

Nel terzo trimestre **l'inflazione si è confermata poco al di sotto del 2 per cento**. Anche la componente di fondo si è collocata su valori simili: all'aumento molto debole dei prezzi dei beni non energetici si è contrapposto quello più robusto dei servizi. I prezzi dei beni alimentari hanno accelerato, a causa di fattori temporanei i cui effetti dovrebbero venire meno nei prossimi mesi. Rimane moderata la crescita dei prezzi alla produzione.

Le indagini presso le banche segnalano che la **domanda di finanziamenti delle imprese si è rafforzata**, in un contesto caratterizzato dall'assenza di tensioni dal lato dell'offerta. Il credito alle famiglie ha accelerato.

Secondo le proiezioni della Banca Centrale, in Italia il **PIL è atteso allo 0,6 per cento nel 2025 e nel 2026** e dello 0,7 nel 2027. Lo scenario tiene conto degli accordi commerciali tra Stati Uniti e Unione europea e di una minore incertezza sulle politiche commerciali. L'inflazione al consumo si colloca all'1,7 per cento nel 2025, scenderà all'1,5 nel 2026 e risalirà all'1,9 nel 2027.

Il quadro previsivo generale infine è soggetto a **elevata incertezza**, riconducibile in particolare all'evoluzione delle politiche commerciali e dei conflitti in corso.

L'Outlook 2026 del Centro Studi di Banca Intesa nel 2026 prevede **che l'economia globale crescerà di circa il 3%**, nonostante un livello molto elevato di incertezza e rischi geopolitici.

Non c'è nessuna recessione in vista per l'economia statunitense. Le Politiche commerciali statunitensi si baseranno su barriere tariffarie elevate e persistenti, per questo sono possibili ulteriori aumenti settoriali. Permangono dubbi sulla realizzazione pratica dell'accordo con l'UE in merito ai flussi di investimenti verso gli Stati Uniti e agli acquisti di prodotti statunitensi.

I conflitti in Medio Oriente e Ucraina non dovrebbero mettere a repentaglio la disponibilità di combustibili fossili quindi i prezzi del petrolio e del gas stabili.

Per quanto riguarda l'Area Euro in Francia persiste l'incertezza politica e la difficoltà di attuare la correzione fiscale mentre l'espansione fiscale in Germania, iniziata a fine 2025, avrà effetti sulla crescita del PIL solo nel 2026-27.

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Growth slowing slightly in 2025

Annual GDP growth (working-day adjusted)

	2022	2023	2024	2025p	2026p
United States	2.5	2.9	2.8	1.7	1.6
Euro Area	3.7	0.5	0.8	1.2	0.9
Germany	1.9	-0.7	-0.5	0.3	1.0
France	2.8	1.6	1.1	0.6	0.9
Italy	5.0	0.8	0.5	0.5	0.8
Spain	6.2	2.7	3.2	2.7	2.0
OPEC	5.4	2.0	2.2	3.2	3.6
Eastern Europe	-1.0	2.6	3.4	2.0	2.0
Latin America	4.2	1.9	2.2	2.2	2.2
Japan	0.9	1.2	0.1	1.1	0.7
China	3.1	5.4	5.0	4.8	4.3
India	7.0	8.8	6.7	7.3	6.3
World	3.5	3.3	3.2	2.8	3.0

Fonte: Centro Studi Banca Intesa

La **crescita per il 2026 in Italia** è attesa in linea con quella dell'Area Euro (**0,8 - 0,9%**), allineata al Giappone ma molto al di sotto degli altri Continenti in particolare l'Asia dove per Cina e India sono attese crescite del 4,3% e del 6,3%.

Il centro studi di Banca Intesa prevede che l'incertezza sullo scenario globale peserà sulla crescita italiana.

L'impatto diretto dei dazi potrebbe incidere sulla crescita annua del PIL dello 0,3% nel 2025-26.

Tra i fattori frenanti figura anche il graduale aggiustamento fiscale in corso (con un effetto negativo sulla crescita di due o tre decimi all'anno).

I principali fattori di supporto rimangono il completamento del PNRR (il cui impatto può essere quantificato in +0,3% nel 2025 e +0,4% nel 2026) e la trasmissione degli effetti dell'allentamento monetario (con un impatto positivo sulla crescita annua del PIL di due decimi quest'anno e di tre decimi il prossimo).

Nonostante lo scenario di incertezza a livello macro-economico, **i servizi**, ed in particolare quelli legati al **Settore dell'Ospitalità**, hanno registrato nell'ultimo triennio un significativo rimbalzo dopo l'impatto negativo generato dalle pesanti restrizioni alla mobilità a livello globale relativa al periodo pandemico.

Secondo il Global Outlook 2025 di IATA, si prevede che il settore dell'aviazione in Europa beneficerà di una crescita sana del RPK (Revenue Passenger Kilometers) del 6%, trainata dall'espansione delle compagnie aeree a basso costo. Questi vettori vedranno le loro flotte tornare in servizio dopo i fermi-motore, sebbene il problema non sia ancora del tutto risolto. Gli accordi "open skies" dell'UE con il Nord Africa sosterranno ulteriormente la crescita delle compagnie aeree a basso costo, consentendo loro di sfruttare nuove opportunità.

Dal Country Report Italy IATA si evince che il **mercato italiano del trasporto aereo passeggeri crescerà a un tasso medio annuo dell'1,5%** nei prossimi 20 anni (+45 milioni di passeggeri): questo colloca l'Italia nel 5° percentile dei mercati in più rapida crescita grazie soprattutto al miglioramento del tenore di vita. In particolare i passeggeri stranieri contribuiranno maggiormente alla crescita complessiva, rappresentando il 90,7% della crescita totale.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Risultati operativi ed economici

Come ricordato precedentemente, oltre al perimetro storico, HNH Hospitality è cresciuta nel 2025 con due aperture su Verona di cui una tramite la controllata Hotel Leon d'Oro S.r.l.. La Società ha aperto direttamente - nell'ultima parte dell'anno - la struttura Homy Livia di Verona che conta 23 appartamenti nel cuore del centro storico della città scaligera. Nella tabella seguente riepiloghiamo le strutture alberghiere e le destinazioni in cui opera la Società alla fine dell'esercizio appena concluso.

Hotel Marchio	Città	Provincia	Segmento	#Camere
Business Hotel				
Best Western Hotel Tritone	Mestre	VE	Midscale	81
Best Western Plus Bologna	Bologna	BO	Midscale	149
Best Western Gorizia Palace	Gorizia	GO	Midscale	69
Best Western CTC Hotel	Verona	VR	Midscale	203
Crowne Plaza Venice East	Quarto d'Altino	VE	Midscale	153
Crowne Plaza Padova	Padova	PD	Midscale	177
City Hotel				
Double Tree by Hilton Trieste	Trieste	TS	Upper Upscale	125
Double Tree by Hilton Roma Monti	Roma	Roma	Upper Upscale	133
Hotel Indigo Venezia Sant'Elena	Venezia	VE	Upper Upscale	75
Hotel Indigo Verona Grand Hotel Des Arts	Verona	VE	Upper Upscale	62
VOCO Mestre - The Quid	Mestre	VE	Upper Upscale	128
VOCO Milano Fiere	Milano	MI	Upper Upscale	280
Homy Livia	Verona	VR	Upper Upscale	23
Resorts & boutique hotel				
Almar Jesolo Resort & SPA	Jesolo	VE	Luxury	184
Park Hotel Brasilia	Jesolo	VE	Luxury	64
Almar Giardino di Costanza	Mazara del Vallo	TP	Luxury	86
Almar Timi-Ama	Villasimius	SU	Luxury	254
Totale				2.246

In termini di Business Unit della Società, l'analisi sotto riportata evidenzia l'andamento delle performance 2025 confrontate con l'anno precedente.

HNH Hospitality S.p.A.	2025	2024
Business Units - Total Revenue (Euro/000)		
Resorts	38.292	35.390
Upscale	51.135	50.604
Midscale	27.915	27.431
Totale	117.342	113.425

Con riferimento alla Società i trend più significativi dell'anno appena concluso sono riflessi nei KPIs dell'anno fiscale 2025, distinti qui sotto tra primo e secondo semestre.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

HNH Hospitality S.p.A.	Novembre24-Aprile25	Maggio25-Ottobre25
KPIs Semestrali		
Total Revenue (Euro/000)	34.230	83.112
ADR	124,48	201,47
Occupancy	73,0%	82,8%
RevPAR	90,9	166,7

Alla luce della sensibile e costante ripresa del settore alberghiero, testimoniata dalla forte spinta di tutti i segmenti di mercato operanti nelle diverse destinazioni in cui opera la Società, i principali indicatori economici di bilancio restano positivi, in linea con l'anno precedente. Gli oneri finanziari netti sono impattati dai costi di negoziazione del debito complessivo che ha consentito di accedere a linee di credito meno onerose.

HNH Hospitality S.p.A	2025	2024
Sintesi Economica 2025-2024		
Ricavi netti	117.342	113.425
EBITDA	14.883	15.990
EBITDA in % sui ricavi	13%	14%
Adjusted EBITDA	15.862	16.306
Adjusted EBITDA in % sui ricavi	14%	14%
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	7.399	6.360
EBIT	7.484	9.630
EBIT in % sui ricavi	6%	8%
Proventi ed oneri finanziari	565	383
EBT	6.919	9.247
EBT in % sui ricavi	6%	8%
Oneri fiscali	2.578	3.247
Tax rate in %	37%	35%
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	4.341	6.000
RISULTATO NETTO DEL PERIODO in % sui ricavi	4%	5%

L'incremento dei Ricavi dell'anno 2025, cresciuti del 3% rispetto al 2024, praticamente a parità di perimetro, è dovuto all'effetto combinato di i) consistente ripresa del business operativo per le strutture storiche, ii) graduale uscita dalla fase di start-up per le strutture acquisite dalla Società negli anni più recenti.

Nell'esercizio chiuso al 31/10/2025 sono stati registrati a conto economico contributi, pari a Euro 44 mila, legati ad investimenti per efficientamento energetico e ad un investimento infrastrutturale.

A livello di costi ha rilevanza nel 2025 l'impatto sul costo del lavoro del rinnovo del Contratto Nazionale del Lavoro.

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)**, pari a Euro 14.883 mila corrispondente al risultato operativo al lordo di ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni materiali ed immateriali, riflette quanto riportato sopra in termini di performance gestionali.

In termini di Risultato Operativo (EBIT), l'incremento degli Ammortamenti, che passano da Euro 6.360 mila a Euro 7.399 mila è legato principalmente al consistente investimento per riposizionare il Resort Almar Timi Ama, al completamento di alcuni progetti di riqualificazione concordati con le catene alberghiere (cd. PIP), all'investimento sulla nuova apertura Homy Livia a Verona ed al *soft refurbishment* operato sulle camere del Best Western Tower di Bologna.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Infine, gli oneri finanziari sono stati impattati nel 2025 dai costi di rinegoziazione del debito complessivo che hanno consentito però di accedere a nuove linee di credito con un beneficio sul costo del debito già da questo esercizio.

L'assetto societario del Gruppo

La Società HNH S.r.l. (nel seguito la "**Capogruppo**") detiene il 61,92% del Capitale di HNH Hospitality S.p.A. (HNH S.r.l. e HNH Hospitality S.p.A. congiuntamente definite il "**Gruppo**"). Per tale motivo HNH S.r.l. è tenuta alla redazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991.

Rispetto al precedente esercizio la quota minoritaria di azioni emesse a favore del Management nell'ambito di un piano di Incentivazione ad esso riservato (cd. MIP) che nel corso dell'esercizio ha visto una seconda adesione a completamento del programma previsto dal piano, è cresciuta al 1,17%.

L'attività di direzione e coordinamento

HNH Hospitality S.p.A. è controllata al 61,92% da HNH S.r.l. ma non è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Fatti di rilievo del periodo

Nel corso dell'esercizio la Società ha rivisto la propria struttura di indebitamento con la finalità di rinegoziare condizioni economiche più favorevoli rispetto alle operazioni in essere che erano sorte nel periodo pandemico.

In particolare, in data **5 febbraio 2025** è stato rimborsato anticipatamente il Basket Bond di nominali residui 4,5 milioni di Euro.

In data **27 febbraio 2025** è stato acceso un nuovo finanziamento chirografario per nominali 5.000.000 di Euro.

Il Consiglio di Amministrazione della Società del **30 marzo 2025** ha approvato il progetto di Bilancio di Sostenibilità relativo all'esercizio sociale chiuso al 31 ottobre 2024, il terzo realizzato dalla Società e sottoposto ad assurance da un ente terzo.

In data **12 giugno 2025** è stata acquistata la partecipazione totalitaria nella società Hotel Leon d'Oro S.r.l. mediante la quale il Gruppo ha rilevato la gestione dell'omonimo hotel sito a Verona.

Nella stessa data la Società ha acquisito una partecipazione di minoranza nel fondo Juliet, proprietario dell'immobile di Verona in cui viene svolta l'attività alberghiera dell'Hotel Leon d'Oro.

In data **31 luglio 2025** è stato acceso un ulteriore finanziamento chirografario per nominali 5.000.000 di Euro.

In data **29 settembre** è stato estinto un finanziamento chirografario di residui Euro 559.034.

In data **1 ottobre** è stato estinto un finanziamento chirografario di residui Euro 1.000.003.

In data **14 ottobre 2025**, la Società è stata insignita tra le **Top 100 Imprese Eccellenti Italiane** (riconfermando e migliorando il proprio rating ESG rispetto all'anno precedente) nella classifica delle aziende più sostenibili stilata da Elite e Kon Group (*Sustainability Award*), in relazione al raggiungimento di determinati rating nel corso dell'anno 2024.

Sempre nel mese di **ottobre 2024** la Società ha conseguito - per il terzo anno consecutivo - l'ambito riconoscimento di **Great Place to Work**, una attestazione ricevuta a conclusione della terza indagine di clima interno condotta con la prestigiosa organizzazione internazionale. Per maggiori dettagli si rimanda alla parte relativa alla Gestione delle Risorse Umane.

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Rapporti con parti correlate

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si rimanda a quanto illustrato nella nota integrativa.

Indicatori alternativi di performance

Nella presente Relazione sulla Gestione, al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico finanziaria, vengono riportati alcuni Indicatori Alternativi di *Performance* (di seguito anche "IAP"), elaborati sulla base delle linee guida pubblicate dall'*European Securities and Markets Authority* (ESMA). Di seguito sono descritti i contenuti e le basi di calcolo utilizzate per la costruzione degli IAP adottati dalla Società. Nella tabella di sintesi sotto riportata sono riassunti gli IAP adottati per gli esercizi in esame:

	2025	2024	2025 vs 2024	
			Var.	Var%
Dati economici				
EBIT	7.484	9.630 -	2.146	-22%
EBITDA	14.883	15.990 -	1.107	-7%
Adjusted EBITDA	15.863	16.306 -	443	-3%
Dati patrimoniali e finanziari				
Investimenti	16.423	7.832	8.591	110%
Capitale Circolante Netto	- 15.428 -	10.091 -	5.337	53%
Capitale Investito Netto	24.805	22.639	2.166	10%
Indebitamento Finanziario Netto (-) / Cassa Netta (+)	10.075	10.834 -	759	-7%
Indici Economico - Patrimoniali				
ROE	16%	26%	-11%	-41%
ROI	30%	43%	-12%	-29%
Indipendenza finanziaria	59%	60%	-1%	-2%

La voce Investimenti accoglie gli incrementi di tutte le Immobilizzazioni. La crescita degli investimenti rispetto al 2024 è dovuta ad un aumento delle attività di ristrutturazione rispetto all'esercizio precedente come meglio dettagliato in altra parte del documento, oltre all'acquisto delle partecipazioni in Hotel Leon d'Oro S.r.l. e nel Fondo Juliet collegate all'iniziativa sulla struttura di Verona.

Nonostante l'importante attività di investimento la Cassa Netta ha avuto una flessione solo del 7%, restando superiore ai 10 milioni di Euro.

Dati economici

Margine Operativo Lordo o EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) -
Anche in questo caso si tratta di un indicatore della performance operativa, utilizzato dal *management* per monitorare e valutare l'andamento della Società. Viene definito dal management come risultato prima delle imposte dell'esercizio, dei proventi / oneri finanziari, dei proventi / oneri da partecipazione, degli ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni.

	2025	2024	2025 vs 2024	
			Var.	Var%
EBIT o RISULTATO OPERATIVO (A)	7.484	9.630 -	2.146	-22%
Ammortamenti	7.372	6.335	1.037	16%
Accantonamenti e svalutazioni	26	25	1	
TOTALE AMM.TI, ACC.TI E SVALUTAZIONI (B)	7.398	6.360	1.038	16%
EBITDA o MARGINE OPERATIVO LORDO (A+B)	14.883	15.990 -	1.107	-7%

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Margine Operativo Lordo Rettificato (Adjusted EBITDA) - Questo indicatore è ottenuto rettificando il Margine Operativo Lordo o "EBITDA" (così come definito al punto precedente) al fine di tenere conto di alcuni proventi ed oneri non ricorrenti, di natura straordinaria. L'identificazione di tale indicatore consente, pertanto, un'analisi più omogenea delle *performance* della Società nel corso degli esercizi.

	2025	2024	2025 vs 2024	
			Var.	Var%
EBITDA	14.883	15.990	-	1.107 -7%
Ricavi non ricorrenti	- 344	- 705	361	-51%
Costi non ricorrenti	1.323	1.021	302	30%
Adjusted EBITDA	15.863	16.306	443	-3%

Risultato Operativo o EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) - Tale indicatore rappresenta un indicatore della performance operativa ed è utilizzato dal *management* per monitorare e valutare l'andamento della Società. Viene definito dal *management* come risultato prima delle imposte dell'esercizio, dei proventi/oneri finanziari e dei proventi/oneri da partecipazione.

	2025	2024	2025 vs 2024	
			Var.	Var%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A)	6.919	9.247	-	2.328 -25%
Gestione finanziaria				
Proventi finanziari	228	510	-	282 -55%
Oneri finanziari	- 793	- 1.135	342	-30%
Rettifiche di attività finanziarie	-	242	-	242
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA (B)	- 565	383	-	182 47%
EBIT O RISULTATO OPERATIVO (A-B)	7.484	9.630	-	2.146 -22%

Dati patrimoniali / finanziari

Investimenti netti - Rappresenta un indicatore patrimoniale che permette di valutare l'incremento delle attività immobilizzate della Società, determinato dalla somma degli incrementi (costi sostenuti per la realizzazione e/o l'acquisizione di beni o servizi per i quali la Società si attende di poter godere di benefici economici futuri) in immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie, al netto dei disinvestimenti, comprensivi dell'eventuale effetto derivante dalle variazioni dell'area di consolidamento dell'esercizio.

Capitale Circolante Netto - Rappresenta un indicatore patrimoniale che permette di valutare la situazione di equilibrio tra impieghi ed impegni a breve ed è determinato dalla somma algebrica dei valori rappresentati nello stato patrimoniale di Attività correnti (segno positivo) e di Passività correnti (segno negativo) di natura non finanziaria. Anche se la crescita dei volumi ha generato un deterioramento rispetto alla performance dell'anno precedente, il modello di business della Società (incassi anticipati o immediati e pagamenti differiti) consente di disporre di un buon livello di autofinanziamento indipendentemente dalla congiuntura macroeconomica.

	2025	2024	2025 vs 2024	
			Var.	Var%
Rimanenze	1.349	1.176	173	15%
Crediti commerciali	4.868	7.322	-	2.454 -34%
(Debiti commerciali)	- 15.921	- 12.892	-	3.029 23%
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	- 9.704	4.394	-	5.310 121%
Crediti/(Debiti) tributari	- 453	2.651	-	2.198 -83%
Altre attività/(passività)	- 5.271	- 3.046	-	2.225 73%
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	- 15.428	10.091	-	5.337 53%

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Capitale Investito Netto - Rappresenta un indicatore patrimoniale che permette di valutare il totale delle attività immobilizzate della Società ed è determinato dalla somma algebrica (Attivo patrimoniale segno positivo e Passivo patrimoniale segno negativo) delle "Immobilizzazioni nette", del "Capitale circolante netto", dei "Benefici ai dipendenti", dei "Fondi per rischi ed oneri" e delle "Passività per imposte differite". Le "Immobilizzazioni nette", che equivalgono al totale Attività non correnti, sono determinate quale somma di Attività materiali, Attività immateriali, Avviamento, Partecipazioni, Attività finanziarie e Altre attività non correnti.

	2025	2024	2025 vs 2024	
			Var.	Var%
Capitale immobilizzato	38.856	29.803	9.053	30%
Capitale Circolante Netto	- 15.428	- 10.091	- 5.337	53%
Attività/(passività) per imposte differite	141	121	20	17%
Altre attività/(passività) non correnti	1.236	2.806	- 1.570	-56%
CAPITALE INVESTITO NETTO	24.805	22.639	2.166	10%

Indebitamento Finanziario Netto o Posizione Finanziaria Netta - L'aggregato viene utilizzato come indicatore di *performance* nell'ambito della struttura finanziaria della Società; in particolare, tale indicatore è il risultato della sommatoria algebrica (Attivo patrimoniale segno positivo e Passivo patrimoniale segno negativo) di Attività finanziarie correnti, Disponibilità liquide e mezzi equivalenti, Altre passività finanziarie non correnti e Altre Passività finanziarie correnti.

	2025	2024	2025 vs 2024	
			Var.	Var%
Attività Finanziarie Correnti	8.980	9.900	- 920	
Disponibilità liquide	13.150	13.038	112	1%
Altre passività finanziarie non correnti	- 8.576	- 6.867	- 1.709	25%
Altre passività finanziarie correnti	- 3.479	- 5.237	1.758	-34%
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (-)/CASSA NETTA (+)	10.075	10.834	- 759	-7%

La Policy di investimento delle disponibilità liquide si è concretizzata - anche nel 2025 - nell'attività di investimento in depositi bancari (*time deposit*) ed in strumenti governativi *investment grade* con diverse durate, per accomodare la fluttuazione dei flussi finanziari derivanti dalla stagionalità del business. Il flusso di interessi attivi derivanti da tale attività di investimento ha consentito di compensare il peso degli oneri finanziari migliorando la "parte bassa" del Conto Economico.

Posizione Finanziaria Netta Adjusted - Tale indicatore è il risultato della PFN come sopra definita rettificata per le attività finanziarie (titoli etc..) prontamente liquidabili e non soggette ad alcun vincolo di garanzia, pertanto altresì considerate.

	2025	2024	2025 vs 2024	
			Var.	Var%
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (-)/CASSA NETTA (+)	10.075	10.834	- 759	-7%
Attività finanziarie liquidabili	1.751	3.141	- 1.391	0%
PFN ADJUSTED (-)/CASSA NETTA ADJUSTED (+)	11.826	13.976	- 2.150	-15%

Le altre attività finanziarie liquidabili si riferiscono principalmente a titoli e certificati di deposito inizialmente costituiti a controgaranzia di fidejussioni bancarie e oggi svincolati quindi liberamente disponibili. Negli schemi di bilancio sono classificati per natura nella voce attività finanziarie non immobilizzate.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Indici economico-patrimoniali

ROE o Return On Equity - Rappresenta un indicatore economico-patrimoniale che permette di valutare la capacità di remunerare il capitale di rischio che gli azionisti hanno impiegato. Viene determinato dal rapporto fra l'utile (o la perdita) netta dell'esercizio ed il patrimonio netto, al netto del risultato netto dell'esercizio stesso.

Importi in migliaia di euro	2025	2024
Risultato netto del periodo (A)	4.341	6.000
Totale Patrimonio Netto (B)	31.962	28.674
Totale Patrimonio Netto, rettificato del risultato d'esercizio (B-A)	27.621	22.674
ROE (Return on Equity) [A/(B-A)]	16%	26%

ROI o Return On Investment - Rappresenta un indicatore economico-patrimoniale che permette di valutare la redditività e l'efficienza economica della gestione caratteristica a prescindere dalle fonti utilizzate; tale indice esprime il rendimento del capitale investito attraverso la gestione tipica. Viene determinato dal rapporto fra il Risultato Operativo (EBIT) ed il Capitale Investito Netto, come più sopra definiti.

Importi in migliaia di euro	2025	2024
EBIT (A)	7.484	9.630
Capitale Investito Netto (B)	24.805	22.639
ROI (Return on Investment) (A/B)	30%	43%

Indipendenza finanziaria - L'Indice di indipendenza finanziaria indica in che percentuale l'attività d'impresa è garantita da mezzi propri, cioè dal capitale apportato dai soci. Tale indice viene determinato dal rapporto tra il patrimonio netto e il totale delle attività, al netto delle altre attività finanziarie correnti e delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti.

Importi in migliaia di euro	2025	2024
Totale Patrimonio Netto (A)	31.962	28.674
Totale Attività (B)	76.712	71.072
Attività finanziarie correnti - C	8.980	9.900
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti (D)	13.150	13.038
Totale Attività Rettificato (B-C-D)	54.582	48.134
Indice di indipendenza finanziaria [A/(B-C-D)]	59%	60%

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Principali dati economico-finanziari

Indichiamo di seguito i **principali indicatori di gestione** per il periodo 1 novembre 2024 - 31 ottobre 2025 che risente positivamente sia della crescita del ricavo medio sia dell'aumento del tasso di occupazione rispetto all'esercizio 2024.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

HNH Hospitality S.p.A	2025	2024
Performance e KPIs gestionali	31.10.25	31.10.24
Total Revenue	117.342	113.425
ADR	169,1	164,7
Occupancy	78,4%	77,0%
RevPAR	132,6	126,8

Riportiamo qui di seguito il Conto Economico complessivo riclassificato e confrontato con il medesimo periodo relativo all'anno precedente:

HNH Hospitality S.p.A	2025		2024		
Conto Economico	31.10.25	Inc. su fatturato	31.10.24	Inc. su fatturato	Variazione
Ricavi netti	117.342	100,0	113.425	100,0	3.917
Costi esterni	71.550	61,0	69.354	61,1	2.196
Valore Aggiunto	45.792	39,0	44.071	38,9	1.721
Costo del lavoro	30.910	26,3	28.081	24,8	2.829
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	14.883	12,7	15.990	14,1	-1.107
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	7.398	6,3	6.360	5,6	1.038
Risultato Operativo (EBIT)	7.485	6,4	9.630	8,5	-2.145
Proventi e oneri finanziari	(565)	(0,5)	(383)	(0,3)	(182)
Risultato prima delle imposte (EBT)	6.920	5,9	9.247	8,2	-2.327
Imposte sul reddito	2.578	2,2	3.247	2,9	-669
Risultato netto	4.341	3,7	6.000	5,3	-1.659

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della Società confrontato con quello dell'esercizio precedente.

HNH Hospitality S.p.A	2025	2024	
Stato Patrimoniale	31.10.25	31.10.24	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	19.901	18.401	1.500
Immobilizzazioni materiali nette	13.872	11.253	2.619
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	7.836	4.470	3.366
Immobilizzazioni	41.609	34.124	7.485
Rimanenze di magazzino	1.349	1.176	173
Crediti	8.351	9.653	-1.302
Attività finanziarie che non costituiscono immob.	8.980	9.900	-920
Disponibilità Liquide	13.150	13.038	112
Attivo Circolante	31.830	33.767	-1.937
Ratei e risconti attivi	3.273	3.222	51
Totale Attivo	76.712	71.113	5.599
Patrimonio Netto	31.962	28.674	3.288
Fondi per Rischi e Oneri	520	795	-275
Trattamento di fine rapporto	3.750	3.280	470
Obbligazioni	0	4.348	-4.348
Debiti Vs Banche	12.055	7.757	4.298
Debiti Vs Fornitori	15.921	12.749	3.172
Debiti Tributarî	1.237	2.692	-1.455
Altri debiti	10.837	10.238	599
Totale Debiti	40.050	37.784	2.266
Ratei e risconti passivi	430	579	-149
Totale Passivo	76.712	71.113	5.599

La struttura patrimoniale evidenzia:

- o la crescita delle immobilizzazioni per la continua attività di investimento sul perimetro esistente e sulla nuova apertura Homy Livia;
- o la crescita delle immobilizzazioni finanziarie per l'acquisto della partecipazione che ha consentito l'operazione di investimento sulla struttura Hotel Leon d'Oro di Verona;
- o l'incremento del patrimonio netto a seguito del risultato di periodo.

A maggior descrizione del livello di solidità patrimoniale della Società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente (valori in migliaia di Euro).

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

HNH Hospitality S.p.A	2025	2024
Indici di Bilancio	31.10.25	31.10.24
Margine primario di struttura (Patrimonio Netto-Immobilizz.)	- 1.811	- 980
Quoziente primario di struttura (PN/Immobilizz.)	0,95	0,97
Margine secondario di struttura (PN+Banche ML-Immobil.)	8.489	8.125
Quoziente secondario di struttura (PN+Banche ML/Immobilizz.)	1,25	1,27
Margine di Tesoreria (Liq.+Crediti+Mag.-Debiti Breve - Banche Breve)	2.403	5.089

Principali dati Finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/10/2025 è la seguente:

HNH Hospitality S.p.A	2025	2024	
Posizione Finanziaria Netta	31.10.25	31.10.24	Variazione
Depositi bancari	12.878	12.865	13
Assegni	30	0	30
Denaro e altri valori in cassa	243	172	70
Disponibilità liquide	13.150	13.038	112
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	10.731	13.041	-2.311
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	3.480	4.236	-757
Obbligazioni (entro l'esercizio successivo)	0	1.000	-1.000
Debiti finanziari a breve termine	3.480	5.236	-1.757
(Posizione finanziaria netta a breve termine) / Cassa netta	20.401	20.842	-441
Obbligazioni (oltre l'esercizio successivo)	0	3.348	-3.348
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	8.577	3.520	5.057
Debiti finanziari a lungo termine	8.577	6.868	1.709
(Posizione finanziaria netta) / Cassa netta	11.826	13.976	-2.150

La tabella evidenzia una posizione finanziaria netta significativamente positiva, il calo rispetto al dato dell'anno precedente è ascrivibile alla attività di investimento menzionata in altra parte del documento. L'estinzione del prestito obbligazionario e di finanziamenti sorti nel periodo pandemico ha consentito la rinegoziazione del debito finanziario a condizioni più vantaggiose lasciando invariata l'esposizione complessiva della Società verso il ceto bancario e spostando da breve a lungo termine una parte dello stesso.

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

HNH Hospitality S.p.A	2025	2024
Indici di Bilancio	31.10.25	31.10.25
Liquidità Primaria (Liquidità + Crediti/Passività Correnti)	1,13	1,14
Liquidità Secondaria (Liquidità+Crediti+Mag/Passività Correnti)	1,17	1,18
Indebitamento (Totale Debiti/Patrimonio Netto)	1,25	1,32

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Schemi Economico, Patrimoniali e PFN Pro-Forma

Nonostante la partecipazione totalitaria in Hotel Leon d'Oro S.r.l., HNH Hospitality S.p.A. non è soggetta all'obbligo di redigere un bilancio consolidato in quanto il consolidamento viene effettuato dalla controllante HNH S.r.l.

A soli scopi gestionali si riportano di seguito gli schemi di Conto Economico derivanti dal consolidamento del Bilancio di HNH Hospitality S.p.A. con la controllata Hotel Leon d'Oro S.r.l. alla data del 31 ottobre 2025.

I risultati economici della Hotel Leon d'Oro riguardano il periodo da giugno (mese di acquisto della partecipazione alla chiusura dell'esercizio fiscale di HNH Hospitality S.p.A. (31 ottobre 2025) in quanto in data 1 novembre è avvenuta la fusione per incorporazione delle due società.

HNH Hospitality S.p.A	2025 Cons	2024
Sintesi Economica 2024-2023		
Ricavi netti	121.212	113.426
EBITDA	16.974	15.990
EBITDA in % sui ricavi	14%	14%
Adjusted EBITDA	17.050	16.306
Adjusted EBITDA in % sui ricavi	14%	14%
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	7.454	6.360
EBIT	9.520	9.630
EBIT in % sui ricavi	8%	8%
Proventi ed oneri finanziari	620	383
EBT	8.900	9.247
EBT in % sui ricavi	7%	8%
Oneri fiscali	3.148	3.247
Tax rate in %	35%	35%
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	5.751	6.000
RISULTATO NETTO DEL PERIODO in % sui ricavi	5%	5%

Analogamente si riportano gli schemi aggregati riguardanti la situazione patrimoniale derivante dal consolidamento di HNH Hospitality S.p.A. con la controllata Hotel Leon d'Oro S.r.l. alla data del 31 ottobre 2025.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

HNH Hospitality S.p.A	2025 Cons	2024	
Stato Patrimoniale	31.10.25	31.10.24	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	19.907	18.401	1.506
Immobilizzazioni materiali nette	14.426	11.253	3.173
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	5.042	4.470	572
Immobilizzazioni	39.375	34.124	5.251
Rimanenze di magazzino	1.440	1.176	264
Crediti	13.359	9.653	3.706
Attività finanziarie che non costituiscono immob.	8.980	9.900	-920
Disponibilità Liquide	15.729	13.038	2.691
Attivo Circolante	39.508	33.767	5.741
Ratei e risconti attivi	3.367	3.222	145
Totale Attivo	82.250	71.113	11.137
Patrimonio Netto	32.576	28.674	3.902
Fondi per Rischi e Oneri	805	795	10
Trattamento di fine rapporto	3.905	3.280	625
Obbligazioni	0	4.348	-4.348
Debiti Vs Banche	12.055	7.757	4.298
Debiti Vs Fornitori	15.921	12.749	3.172
Debiti Tributari	1.237	2.692	-1.455
Altri debiti	15.244	10.238	5.006
Totale Debiti	44.457	37.784	6.673
Ratei e risconti passivi	507	579	-72
Totale Passivo	82.250	71.113	11.137

Si riporta infine la Posizione Finanziaria Netta derivante dal consolidamento di HNH Hospitality S.p.A. con la controllata Hotel Leon d'Oro S.r.l. alla data del 31 ottobre 2025.

HNH Hospitality S.p.A	2025 Cons	2024	
Posizione Finanziaria Netta	31.10.25	31.10.24	Variazione
Depositi bancari	15.457	12.865	2.592
Assegni	30	0	30
Denaro e altri valori in cassa	243	172	70
Disponibilità liquide	15.730	13.038	2.692
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	10.731	13.041	-2.311
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	3.480	4.236	-757
Obbligazioni (entro l'esercizio successivo)	0	1.000	-1.000
Debiti finanziari a breve termine	3.480	5.236	-1.757
(Posizione finanziaria netta a breve termine) / Cassa netta	22.981	20.842	2.139
Obbligazioni (oltre l'esercizio successivo)	0	3.348	-3.348
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	8.576	3.520	5.056
Debiti finanziari a lungo termine	8.576	6.868	1.708
(Posizione finanziaria netta) / Cassa netta	14.405	13.976	429

Evoluzione del Quadro Normativo

Nell'esercizio in corso non vi sono state significative evoluzioni del Quadro Normativo applicabili al Settore in cui opera la Società con l'eccezione dell'obbligo di copertura dei rischi catastrofali e del rinnovo del Contratto Nazionale menzionate anche in altre parti del presente documento.

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Evoluzione Prevedibile della Gestione

Le prospettive per il settore in cui opera la Società, per il periodo di imposta 2026, restano molto positive, nonostante un potenziale rallentamento del ciclo economico, unito ad un contesto internazionale di incertezza, legato al proliferare di conflitti a livello internazionale.

Nel breve periodo (Primo Quarter Fiscale novembre-gennaio), non si osserva alcun segnale di rallentamento nemmeno da parte della domanda corporate, legato alla congiuntura economica.

Il mese di **novembre 2025** infatti si è chiuso con Ricavi Totali a Euro 6.649 mila in crescita dello 0,7% rispetto le stime di Budget e con una crescita del 9,5% a parità di perimetro rispetto a novembre 2024.

Il mese di **dicembre 2025**, complice l'effetto di stagionalità si è chiuso con Ricavi Totali a Euro 6.421 mila, in crescita del 4,5% rispetto al Budget e in crescita del 13,9% rispetto a dicembre 2024.

Il **17 novembre 2025** è stato sottoscritto l'atto notarile relativo all'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della società *Hotel Leon d'Oro S.r.l.*, società che gestisce l'omonima struttura alberghiera. L'operazione prevede efficacia giuridica a decorrere dal 1° dicembre 2025, mentre è stata stabilita la retrodatazione degli effetti contabili e fiscali delle operazioni al 1° novembre 2025, ai sensi della normativa vigente. Pertanto, l'**esercizio 2026** vedrà il consolidamento economico e finanziario delle due nuove strutture aperte nel 2025 a Verona.

In data **1 dicembre 2025** è stata acquistata la società EAGLE S.r.l. mediante la quale viene gestita indirettamente - dalla stessa data - la struttura Grand Hotel Trento sita nel capoluogo trentino.

Grazie al clima di fiducia positivo e alla ripresa della domanda, sia domestica sia internazionale di medio raggio, e grazie al consolidamento dei progetti in start-up, stimiamo un fatturato in leggera crescita rispetto al 2025 a perimetro omogeneo, a cui si aggiungerà l'ulteriore pieno contributo delle due nuove strutture scaligere la cui annessione è avvenuta nel corso dell'esercizio appena concluso.

La Società continua ad essere interessata ed attiva nel valutare nuove opportunità di acquisizione di nuove strutture da prendere in gestione, in linea con l'obiettivo generale condiviso con i propri soci di portare avanti un ambizioso progetto di sviluppo in Italia ed all'Estero.

Rischi ed incertezze

Ai sensi dell'art. 2428 comma 1 del Codice Civile sono esposti qui di seguito i principali rischi ed incertezze cui la Società è esposta. A questo scopo si è ritenuto opportuno distinguere i rischi in categorie diverse in linea con la dottrina internazionale in materia di Risk Management.

1) Rischi Operativi

Rischio di mercato: è rappresentato dal rischio che l'andamento economico generale e del mercato possano influenzare negativamente la domanda negli hotel gestiti della Società.

Post-Covid il settore in cui opera la Società ha vissuto una consistente e significativa ripresa, derivante dall'azzeramento di tutte le restrizioni alla mobilità internazionale e da un consistente e significativo desiderio di "tornare a viaggiare" che ha interessato tutte le destinazioni e *business-units* (Resorts, City Hotels, Business Hotel) in cui operano gli hotel della Società. Il 2025 è stato un altro anno di consolidamento e rafforzamento delle performance, cresciute in maniera significativa in tutte le destinazioni in cui opera la Società. Il Budget economico e finanziario del 2025 è stato superato ed anche le previsioni per i primi mesi del 2026 sono ottimistiche.

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Rischi derivanti da eventi catastrofici/esterni: tali tipologie di rischio sono continuamente monitorate anche grazie al supporto di "Broker" specializzati e sono coperti da polizze assicurative sottoscritte con primarie compagnie nazionali e internazionali. Recentemente sono stati introdotti nuovi obblighi normativi di copertura dai rischi catastrofici a cui la Società si è adeguata nel corso dell'esercizio appena concluso.

3) Rischi Finanziari

Rischio tassi di interesse: la Società mitiga il rischio derivante dalla fluttuazione dei tassi di interesse sui propri finanziamenti mediante la sottoscrizione di contratti derivati di copertura di cui viene fornita informativa in nota integrativa. Per i contratti nei quali non esiste una copertura del rischio tasso la Società ha ridotto l'esposizione attraverso i rimborsi anticipati già effettuati o comunque prevedendo clausole simili da azionare nel corso dei prossimi mesi.

Rischio liquidità: la Società gestisce la tesoreria dalla struttura centrale di sede che attua un monitoraggio costante della posizione finanziaria attraverso la predisposizione mensile di opportune reportistiche dei flussi di cassa sia previsionali sia consuntivi. La società è dotata di un software di tesoreria funzionale al monitoraggio e alla previsione della posizione finanziaria e dei relativi fabbisogni di cassa.

La Società dispone di un'analisi mensile delle proiezioni di cassa in un arco temporale che copre sempre i 12 mesi successivi e che conferma alla data di analisi la capacità di far fronte alle proprie obbligazioni in tale arco temporale, tenuto conto del budget economico 2026, delle a struttura patrimoniale alla data di bilancio e della relativa evoluzione prevedibile, del piano Capex e dell'attività di rimborso del debito finanziario in essere.

Rischio di credito: la Società ha implementato un sistema di monitoraggio dei propri crediti mediante accentramento in sede di alcune funzioni e la predisposizione di una procedura di concessione e sollecito dei crediti. L'elevata frammentazione della clientela, legata ad un portafoglio alberghiero sempre più eterogeneo, in relazione al processo di sviluppo avviato negli anni scorsi, associata ad una concessione limitata di credito ai clienti, rende circoscritto il rischio finanziario di credito.

4) Rischi informatici

Il rischio informatico è monitorato e gestito centralmente dalla sede di Mestre dove opera il desk IT. Nel corso del 2025, parallelamente alle attività legate all'adeguamento privacy, sono stati effettuati ulteriori "intrusion prevention test" che hanno avuto un esito più che soddisfacente e certificato da un report di analisi.

E' stato inoltre implementato nel corso dell'anno il servizio **SOC (Security Operations Center)** tramite azienda esterna di cybersecurity che monitora, rileva, analizza e risponde alle minacce informatiche (H24 e 7 su 7), per proteggere le risorse digitali della nostra azienda, utilizzando persone, processi e tecnologie per gestire gli incidenti e prevenire gli attacchi.

Nel 2026 continuerà inoltre ad essere erogata la formazione alle persone per la prevenzione da attacchi informatici (tipo phishing) e la Società sta valutando ulteriori forme di protezione dal rischio informatico sulla base dei più recenti standard in materia.

Anche per il 2025 la Società ha rinnovato la propria polizza Cyber-security a mitigazione dei rischi crescenti legati a sempre più diffusi attacchi informatici.

5) Rischi rispetto alla normativa applicabile

Una potenziale e rilevante fonte di incertezza per la Società deriva dalla costante evoluzione del contesto normativo e regolamentare di riferimento con effetti sul funzionamento dei mercati, sui piani tariffari, sui livelli di qualità del servizio richiesti e sugli adempimenti tecnico-operativi.

La Società, con riferimento a tali potenziali rischi, opera una continua attività di monitoraggio e dialogo costruttivo con le istituzioni volto a ricercare momenti di confronto e a valutare tempestivamente le modifiche normative intervenute operando per minimizzare l'impatto economico derivante dalle stesse. Per un dettaglio

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

degli impatti normativi dell'esercizio si rimanda al capitolo specifico sulla "Evoluzione del quadro normativo" del presente fascicolo.

Di seguito si riportano l'approccio alla gestione del rischio adottato dalla Società con riferimento alle normative di maggior rilievo per il Business in cui opera.

I rischi legati a sanzioni e perdita di immagine per eventuali rilievi da parte della pubblica autorità relativi al mancato rispetto della **Sicurezza sul Lavoro**, data l'elevata intensità di capitale umano del nostro settore, rappresentano un fattore di rischio al quale la nostra Società è particolarmente sensibile. Anche quest'anno abbiamo proseguito le attività di formazione del personale sul tema della prevenzione incendi e della sicurezza sui luoghi di lavoro, soprattutto con il personale delle nuove strutture entrate a far parte della Società.

Anche il rischio di mancato rispetto della **Normativa Antincendio** rappresenta nel nostro settore un fattore di rischio particolarmente sensibile. Per mitigare il rischio di mancato rispetto della normativa antincendio, sono stati rinnovati i Certificati Prevenzione Incendi (CPI) degli hotel in scadenza nel corso dell'anno, implementando ove richiesto le modifiche necessarie per l'adeguamento alla normativa vigente. Tutti gli hotel appartenenti alla Società sono dotati di CPI.

Il rischio derivante dal mancato rispetto della **Normativa Ambientale**, infine, data la natura delle attività ed i materiali trattati risulta assai limitato.

Con riferimento alla normativa vigente in tema di privacy (DL 196 del 30/06/2003) si rimanda all'apposita sezione.

6) Rischio Frode

Al fine di limitare il rischio conseguente a possibili perdite economiche legate ad attività fraudolente poste dal personale dipendente, viene richiesto a tutti i dipendenti di rispettare il **Regolamento di comportamento interno**, predisposto dall'Ufficio Personale. Nel 2023 è stato introdotto il c.d. "Modello 231", il Codice Etico della Società e un programma di attività di monitoraggio sui temi sensibili presidiato dall'Organismo di Vigilanza.

Corporate Governance

Modello Organizzativo e Gestionale ex d.lgs. n.231/2001

Il decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231, rubricato "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle Società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300", ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano un regime di responsabilità amministrativa a carico delle Società per alcune fattispecie di reato (a titolo esemplificativo e non esaustivo, reati contro la pubblica amministrazione, reati societari, reati in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, reati ambientali, ecc.) commesse da persone che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione dell'ente, nonché da persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di questi ultimi, nell'interesse o a vantaggio delle Società stesse.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 6 del suddetto decreto legislativo n. 231/2001, l'Organo amministrativo della Società, ha deliberato l'approvazione del proprio "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo".

Scopo di tale Modello è la predisposizione di un sistema strutturato ed organico di procedure e di attività di controllo, volto a prevenire la commissione delle diverse tipologie di reato contemplate dal decreto legislativo n. 231/2001. Parimenti, la Società ha provveduto – come detto in precedenza - a nominare un Organismo di Vigilanza Monocratico (con mandato triennale e disponibilità di un budget di spesa).

Rispetto allo scorso esercizio non sono entrati nuovi reati sensibili nel novero di quelli previsti dal decreto

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

legislativo n. 231/2001.

Invariate rispetto allo scorso esercizio sono anche le previsioni del Codice Etico e di Comportamento della Società approvato dal Consiglio di Amministrazione di HNH in concomitanza con il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo negli scorsi esercizi.

E' proseguita anche nel 2025, terzo anno di implementazione del Modello 231 l'attività annuale di audit da parte dell'ODV che si è conclusa con una Relazione dell'ODV al Collegio Sindacale priva di rilievi.

Il Modello 231 della Società è stato esteso – nel 2025 – e con gli opportuni adattamenti anche alla controllata Hotel Leon d'Oro S.r.l..

Whistleblowing

HNH Hospitality S.p.A. è da sempre particolarmente attenta alla prevenzione dei rischi che potrebbero compromettere la gestione responsabile e sostenibile del proprio business, e all'individuazione di qualsiasi comportamento in violazione a leggi e regolamenti e/o non conformi al Codice Etico ed al Modello Organizzativo 231, nonché al sistema di regole e procedure vigenti.

Per questo motivo ha dedicato un canale dedicato per offrire ai dipendenti e a tutti gli Stakeholders (lavoratori dipendenti e autonomi, liberi professionisti e consulenti, lavoratori e collaboratori che svolgono la propria attività presso soggetti pubblici o privati che forniscono beni o servizi presso soggetti pubblici e privati, i volontari, i tirocinanti, gli azionisti, e le persone con funzione di direzione amministrazione e controllo) la possibilità di denunciare eventuali o presunte irregolarità di cui siano venuti a conoscenza.

Il segnalante potrà esporre, in maniera anonima, violazioni di una qualsivoglia natura, sia essa un fatto o un atto omissivo, che possano integrare illeciti anche solo potenzialmente contrari alle normative di legge e ai regolamenti interni della Società. Sono tuttavia escluse le comunicazioni relative a situazioni di carattere personale e le segnalazioni fondate su meri sospetti o voci inerenti fatti personali non costituenti illecito.

L'organo destinatario delle segnalazioni ed incaricato alla loro gestione è il "Comitato Whistleblowing"

Se la segnalazione, all'esito di una verifica preliminare, risulta circostanziata verranno svolte le attività di investigazione per accertare la fondatezza o meno dei fatti segnalati.

Il processo di gestione delle segnalazioni prevede la trasmissione e comunicazione delle segnalazioni anche in forma anonima. HNH assicura la riservatezza dell'identità del segnalante e vieta ogni forma di ritorsione o discriminazione nei confronti di chiunque abbia effettuato una segnalazione.

Dal 2024 HNH Hospitality S.p.A. dispone di un sistema informatico che consente una gestione integrata ed efficiente delle segnalazioni, pur garantendo l'anonimato in linea con le best practices del settore e le Linee Guida emesse dall'ANAC.

Nel corso dell'esercizio 2025 il Comitato Whistleblowing non ha ricevuto nessuna segnalazione tramite l'apposito canale.

Normativa in tema Anticorruzione e Antiriciclaggio

La Società intrattiene rapporti con la Pubblica Amministrazione nelle Aree relative a: a) gli adempimenti fiscali b) il rilascio e l'aggiornamento di Licenze per la Gestione dell'Attività, c) il rilascio di permessi per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione, d) il rilascio ed il rinnovo di Certificati Antincendio. e) gli adempimenti in materia di Pubblica Sicurezza (c.d. schedine) ed f) la vendita di servizi di vitto e alloggio.

Con riferimento alla **normativa Anticorruzione** la Società, al fine di perseguire gli obiettivi di integrità, trasparenza e correttezza si impegna costantemente a condurre la propria attività nel rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione della corruzione.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

In ottica preventiva, la Società adotta delle procedure volte a disciplinare specifiche situazioni ritenute maggiormente a rischio in relazione alla tipologia di attività svolta, regolamentando la condotta dei propri dipendenti e di chiunque operi in nome e per conto della stessa.

La Società collabora inoltre fattivamente con la Pubblica Amministrazione nell'ambito del Piano Nazionale Anticorruzione 2022 (PNA), approvato dal Consiglio dell'ANAC il 16 novembre 2022 e ss. mm. e ii., fornendo tutte le informazioni richieste che consentano l'identificazione del titolare effettivo delle Società che concorrono ad appalti pubblici.

Con riferimento alla **normativa Antiriciclaggio** la Società si attiene alle prescrizioni normative del D.Lgs. n. 231/2007 quali il rispetto della soglia per l'incasso in contanti passato da 2.000 a 5.000 Euro a far data dal 1 gennaio 2023 e delle procedure di segnalazione per incassi superiori nel caso di soggetti Extra-Comunitari fino alla soglia massima di 15.000 Euro.

Trattamento dei dati personali

Il 4 maggio 2016 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il Regolamento 2016/679 (GDPR) del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, successivamente entrato in vigore il 25 maggio 2018. Con il D.Lgs. n. 101/2018, vigente a partire dal 19 settembre 2018, l'Italia ha adeguato la normativa nazionale alle disposizioni del GDPR, adeguando ed aggiornando il D.Lgs. n. 196/2003 (Codice Privacy). Nel corso del 2025 la Società ha proseguito le attività di monitoraggio e di implementazione in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, sia attraverso risorse interne, sia per tramite di un consulente esterno specializzato. Nel mese di ottobre 2025, la Società ha provveduto alla nomina di un Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) comunicando la stessa al Garante Privacy con protocollazione avvenuta in data 30 ottobre 2025.

Risorse Umane

Rinnovo CCNL

Con decorrenza 01/01/2025 è stato rinnovato il CCNL Industria Turistica applicato da HNH Hospitality S.p.A.. Il rinnovo prevede aumenti retributivi distribuiti in 4 tranches (gennaio 2025 - giugno 2025 - maggio 2026 - aprile 2027)

Per quanto concerne le prime due tranches, HNH ha deciso di erogare gli aumenti a tutto il personale in forza, senza prevedere l'assorbimento di nessun superminimo.

Maggiorazioni retributive

Nel corso del 2025 la Società ha dato continuità e reso strutturali le novità contrattuali, inserite in via sperimentale nel mese di maggio 2023, quando HNH era stata la prima società del settore a introdurre condizioni di maggior favore rispetto a quanto previsto dal CCNL applicato a favore di tutti i dipendenti del Gruppo. Nella fattispecie:

- maggiorazione retributiva del 10% per ogni ora lavorata nella giornata di sabato (non previsto dal CCNL)
- maggiorazione retributiva del 10% per ogni ora lavorata nella giornata domenica (in aggiunta al 10% già previsto dal CCNL)
- indennità di 25 € per lo svolgimento dell'attività lavorativa su 6 giorni settimanali
- permesso retribuito nel giorno del proprio compleanno
- permessi solidali in caso di situazioni familiari/personali di grave disagio.

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Analisi del clima interno

Quale processo interno ormai consolidato, anche nel 2025 è stata condotta l'**analisi del clima interno**, indagine condotta annualmente e arrivata al suo terzo anno consecutivo di rilevazione.

Si è deciso di procedere con la misurazione della percezione dei dipendenti in merito alla propria personale esperienza in HNH con cadenza annuale con l'obiettivo di misurare il livello di soddisfazione personale e lavorativa oltre che per raccogliere feedback finalizzati ad implementare nuove iniziative di miglioramento.

L'indagine, affidata alla società di consulenza esterna specializzata "Great Place to Work®" ha confermato - come già rilevato nel 2023 e nel 2024 - risultati incoraggianti che hanno **certificato HNH Hospitality**, in accordo con il modello adottato e per il terzo anno consecutivo, come un **"Great Place to Work"**.

La compilazione da parte del personale dei questionari anonimi inviati dalla società esterna ha avuto un alto tasso di risposta (70%). L'indice di fiducia (Trust Index®) è stato del 66%, in miglioramento rispetto al 2024 (64%) e al 2023 (62%).

Le aree di maggior positività che hanno caratterizzato i risultati sono state la qualità della leadership, il senso di orgoglio, l'ambiente inclusivo e partecipativo che si respira in azienda.

Welfare Aziendale

Nell'arco del 2025 HNH ha introdotto due ulteriori iniziative aziendali in termini di Welfare.

L'attivazione di un **servizio di supporto psicologico individuale**, su base volontaria, messo a disposizione di tutti i dipendenti di HNH tramite una partnership con la società "Unobravo", che si occupa di servizi di supporto psicologico online e che si propone come punto di riferimento affidabile, competente ed empatico nella vita delle persone, per aiutarle nel raggiungimento del benessere psicologico e supportarle nella propria crescita personale.

La stipula di un'**assicurazione sanitaria complementare e integrativa** a beneficio di tutti i dipendenti inquadrati come operai e impiegati contrattualizzati a tempo indeterminato.

La polizza, in alcuni casi integra prestazioni sanitarie, in altri casi aggiunge alcune prestazioni sanitarie non già coperte dal Fon.Tur, il fondo di assistenza sanitaria previsto dal CCNL.

Relazioni Industriali

In HNH Hospitality, anche nel 2025, trova continuità e applicazione il C.I.A. (Contratto Integrativo Aziendale), contrattazione di 2° livello applicata in azienda che disciplina, tra le altre cose, il Premio di Risultato (rendimento) annuo erogato alla popolazione aziendale sulla base dei risultati raggiunti.

MIP (Management Incentive Program)

Come riportato anche in altra parte della Relazione, il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 13 ottobre 2023 ha approvato un **"Piano di incentivazione per il Management"** (c.d. **"MIP"**) finalizzato a potenziare il pieno coinvolgimento del management della Società nel progetto di creazione di valore ed allineare gli interessi. Il Piano è stato integrato nel corso del 2025 includendo altri tre beneficiari nel programma e portando a 6.793 il numero delle azioni complessivamente emesse a servizio del Piano.

Sostenibilità

HNH è da sempre attenta ai propri stakeholders. E' innegabile che negli anni della pandemia tutti gli sforzi della Società sono stati votati alla sopravvivenza dell'Azienda che è stata possibile grazie alla relazione **forte** che ha saputo stabilire negli anni con i propri clienti, con i propri fornitori, con i dipendenti e le istituzioni finanziarie. Negli anni della crisi economica l'azione del management avrebbe potuto tradire la propria cultura ma così non è stato. Sono stati garantiti i posti di lavoro, sono stati rafforzati i rapporti con il ceto bancario e sono stati aperti nuovi canali di finanza, è stata continuamente monitorata e valorizzata la qualità del soggiorno

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

degli ospiti, è stato creato un legame di fiducia con le catene internazionali e con gli investitori istituzionali che ha permesso di crescere dimensionalmente anche nel periodo pandemico tant'è che oggi HNH è diventato un operatore a scala nazionale.

Con la ripresa dei fondamentali economici e finanziari dopo la crisi pandemica, HNH ha voluto dare un riscontro concreto alla sua vocazione di azienda attenta ai propri stakeholders. Lo ha fatto presentando nel 2022 per la prima volta il Bilancio di Sostenibilità; nel 2023 e nel 2024 ha mantenuto la medesima comunicazione a favore dei suoi stakeholders pubblicando la seconda e terza edizione rappresentate da documenti più evoluti ed in linea con i benchmark di settore (doppia materialità, coinvolgimento di un numero di stakeholders più ampio, *assurance* da parte di un soggetto terzo).

Nel documento, che verrà sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione convocato in una riunione ad hoc, diversa da quello chiamato ad approvare il Bilancio di Esercizio, come ogni anno, verrà delineato il percorso intrapreso da HNH sui temi del Risparmio Energetico, dello Sviluppo dei Talenti, della Qualità del Soggiorno e della Sicurezza dei Lavoratori e degli Ospiti oltre alla continua ricerca del Benessere dei lavoratori, misurato annualmente dalla certificazione "Great Place to Work®", il prestigioso riconoscimento conseguito nel 2023 per il primo anno, ripetuto con successo nel 2024 e ulteriormente migliorato nello score nell'edizione 2025.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Altre Informazioni

Azioni Proprie

La Società non detiene, direttamente o indirettamente, azioni proprie né quote della Società controllante, HNH S.r.l..

Ricerca e Sviluppo

La Società non svolge attività di ricerca e sviluppo in senso proprio.

Unità Locali

Oltre che nella sede legale di Via Saragat 1 a Mestre (Venezia), la Società esercita la propria attività nelle unità locali di

- Venezia Mestre, Viale Stazione 16 con insegna Best Western Hotel Tritone
- Gorizia, Corso Italia 63 con insegna Best Western Gorizia Palace Hotel
- Venezia Mestre, Via Terraglio 15 con insegna vocovenicemestre The Quid
- S. Giovanni Lupatoto (VR), Via M. Pastello 58 con insegna Best Western CTC Hotel Verona
- Bologna, Viale Lenin 43 con insegna Best Western Plus Tower Hotel Bologna
- Quarto d'Altino (VE), Viale della Resistenza 18/20 con insegna Crowne Plaza Venice East
- Padova, Via Po 197, con insegna Crowne Plaza Padova
- Venezia, Calle Buccari 10 – Sant'Elena con insegna Hotel Indigo Venice – Sant'Elena
- Verona, Corso Porta Nuova 105 con insegna Hotel Indigo Verona - Grand Hotel Des Arts
- Trieste, Piazza della Repubblica 1 con insegna Double Tree by Hilton Trieste
- Roma, Piazza dell'Esquilino 1 con insegna Double Tree by Hilton Roma
- Jesolo (VE) Via Levantina, 2°acc.al mare,3 con insegna Park Hotel Brasilia
- Jesolo (VE) Via Dante Alighieri 106, con insegna Almar Jesolo Resort & Spa
- Mazara del Vallo (TP) Via Via Salemi, Km 7, 100, con insegna Almar Giardino di Costanza
- Villasimius (CA) loc. Notteri, con insegna Pullman Almar Timi Ama
- Milano (MI) Via Stephenson 55 con insegna vocomilan
- Verona, Via Noris Enrico 5 con insegna Homy Livia

La Società, tramite la Società controllata Hotel Leon d'Oro S.r.l., ha operato nel 2025 anche la struttura omonima situata in Verona, Viale Piave 5. Dall'esercizio 2026 la struttura viene gestita direttamente da HNH Hospitality S.p.A..

F.to Loris Boccato

Presidente del Consiglio di Amministrazione

F.to Luca Boccato

Amministratore Delegato

Mestre (Venezia), 27 Gennaio 2025

Relazione sulla Gestione al 31/10/2025

Pag.26

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH Hospitality S.p.A. – Bilancio di Esercizio 2025

Il sottoscritto Loris Boccato, nato a Eraclea (VE), il 02 settembre 1946, in qualità di amministratore della società HNH Hospitality S.p.A., dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi delle disposizioni vigenti.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270



Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 39/2010

Agli Azionisti di

HNH Hospitality SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di HNH Hospitality SpA (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 ottobre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 ottobre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: Milano 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240, Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese
Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119544 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071
2132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - Bergamo 24121 Largo Bolotti 5 Tel. 035 229691 - Bologna 40124 Via Luigi Carlo Farini
12 Tel. 051 6166211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - Firenze 50121
Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - Padova
35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - Parma 43121 Via Pisacane 1B Tel. 0521 275911 -
Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - Torino 10122 Via Santa Maria 11 Tel. 011
556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - Udine 33100 Via Poscello
43 Tel. 0432 25789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - Verona 37135 Via Frandia 21/C Tel. 045 8263001.

www.pwc.com/it

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270



Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270



- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270



Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del DLgs 39/2010

Gli amministratori di HNH Hospitality SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di HNH Hospitality SpA al 31 ottobre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di HNH Hospitality SpA al 31 ottobre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e-ter), del DLgs 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Padova, 12 febbraio 2026

PricewaterhouseCoopers SpA

Firmato digitalmente da: Giovanni Ghezzi
Data: 12/02/2026 18:48:46

Giovanni Ghezzi

(Revisore legale)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

Il sottoscritto Loris Boccato, nato a Eraclea (VE), il 02 settembre 1946, in qualità di amministratore della società HNH Hospitality S.p.A., dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi delle disposizioni vigenti.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

HNH HOSPITALITY S.P.A.

Sede Legale in VENEZIA (VE)

Registro Imprese di VENEZIA ROVIGO – REA VE – 354615

Codice fiscale e Partita Iva: 03978470270

Capitale Sociale Euro 572.033,00 interamente versato

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile

All'Assemblea degli azionisti della società HNH Hospitality S.p.A.

Per quanto attiene all'esercizio sociale chiuso al 31 ottobre 2025, il Collegio Sindacale ha svolto le procedure previste per il cosiddetto controllo di legittimità ex art. 2403, primo comma, del Codice Civile, essendo la revisione legale ex art. 2409-bis affidata alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Al revisore legale compete quindi la relazione al bilancio ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs 39/2010.

Nel seguito Vi diamo conto dell'operato del Collegio e delle risultanze delle verifiche svolte:

- abbiamo partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state manifestatene imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei Soci;
- nel corso delle riunioni del Collegio, abbiamo ottenuto informazioni dai responsabili funzionali e svolto procedure di verifica relativamente:
 - a) al generale andamento della gestione sotto il profilo economico, finanziario e patrimoniale e sulla sua prevedibile evoluzione;
 - b) alle operazioni di maggior rilievo sia della gestione ordinaria che di quella straordinaria effettuate dalla società;
 - c) alla struttura organizzativa della società, alle modifiche eventualmente intercorse ed all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile,
- abbiamo mantenuto sistematici rapporti e scambiato informazioni con la società incaricata della revisione legale dei conti senza riscontrare situazioni tali da dover essere portate alla Vostra attenzione nella presente relazione;
- abbiamo acquisito informazioni dall'Organismo di Vigilanza di cui al D. Lgs. n. 231/2001 e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

- il Collegio Sindacale non ha rilevato, nel corso dell'esercizio 2025 e successivamente alla chiusura dello stesso, operazioni atipiche e/o inusuali effettuate sia nei confronti di terzi che di parti correlate;
- il Collegio rinvia alla nota integrativa per quanto concerne la natura e gli effetti dei rapporti intrattenuti con la controllante;
- non sono pervenute al Collegio denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri previsti per legge.

Il bilancio d'esercizio proposto all'approvazione dei soci da parte del Consiglio di Amministrazione, che lo ha approvato in data 27 gennaio 2026, chiude con un utile netto dopo le imposte di Euro 4.340.972.

Con riguardo alle proprie funzioni il Collegio dà atto di aver verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio e riporta quanto segue:

- il bilancio è stato redatto nella prospettiva della continuità aziendale, avendo gli Amministratori verificato l'insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni nei prossimi 12 mesi;
- il bilancio è stato redatto conformemente al disposto dell'art. 2423 bis del Codice Civile, rispettando altresì i postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15;
- il bilancio propone la comparazione con il bilancio di esercizio chiuso al 31 ottobre 2024;
- la Società di Revisione ha emesso in data odierna la propria relazione, ai sensi dell'art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, senza condizioni e priva di rilievi di informativa.

Il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio d'esercizio della società HNH Hospitality S.p.A. al 31 ottobre 2025 redatto dal Consiglio di Amministrazione ai sensi di Legge e da questi comunicato al Collegio sindacale unitamente ai prospetti e agli allegati di dettaglio oltre alla loro Relazione sulla gestione.

Per quanto precede il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 ottobre 2025, né formula obiezioni in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato di esercizio.

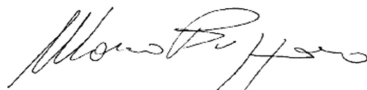
Mestre-Venezia, 12 febbraio 2026

Il Collegio sindacale

Dott.ssa Katia Agostini

Dott. Marco Buzzavo

Dott. Guido Sesani



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/10/2025

HNH HOSPITALITY S.P.A.
Codice fiscale: 03978470270

Il sottoscritto Loris Boccato, nato a Eraclea (VE), il 02 settembre 1946, in qualità di amministratore della società HNH Hospitality S.p.A., dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi delle disposizioni vigenti.