

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

IMMOBILIARE MAGAZZINI SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VERONA - VIA SOMMACAMPAGNA, 61
Codice Fiscale	02656050230
Numero Rea	VR252494
P.I.	02656050230
Capitale Sociale Euro	1.549.000 i.v.
Forma giuridica	SRL
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.20.01
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.358.999	5.520.075
2) impianti e macchinario	729.386	887.218
4) altri beni	111	441
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	6.088.496	6.407.734
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	38.734	38.734
Totale partecipazioni	38.734	38.734
Totale immobilizzazioni finanziarie	38.734	38.734
Totale immobilizzazioni (B)	6.127.230	6.446.468
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.665	35.912
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	3.665	35.912
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	106.060	122.514
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	106.060	122.514
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	100	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.904	2.904
Totale crediti verso altri	3.004	2.904
Totale crediti	112.729	161.330
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.918.952	1.553.492
3) danaro e valori in cassa	243	198
Totale disponibilità liquide	1.919.195	1.553.690
Totale attivo circolante (C)	2.031.924	1.715.020
D) Ratei e risconti	32.947	48.068
Totale attivo	8.192.101	8.209.556
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.549.000	1.549.000
IV - Riserva legale	233.534	221.680
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	916.805	916.805
Riserva da riduzione capitale sociale	128	128
Totale altre riserve	916.933	916.933
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	3.125.753	2.940.520
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	233.102	237.086

Verona, 24/09/2019. Il Funzionario Incaricato			
Totale patrimonio netto		6.058.322	5.865.219
B) Fondi per rischi e oneri			
4) altri		102.283	102.283
Totale fondi per rischi ed oneri		102.283	102.283
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			
		17.909	14.319
D) Debiti			
3) debiti verso soci per finanziamenti			
esigibili entro l'esercizio successivo		1.100.000	1.100.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti		1.100.000	1.100.000
4) debiti verso banche			
esigibili entro l'esercizio successivo		217.438	210.304
esigibili oltre l'esercizio successivo		576.412	793.850
Totale debiti verso banche		793.850	1.004.154
7) debiti verso fornitori			
esigibili entro l'esercizio successivo		24.407	11.237
esigibili oltre l'esercizio successivo		0	0
Totale debiti verso fornitori		24.407	11.237
11) debiti verso controllanti			
esigibili entro l'esercizio successivo		80.000	90.000
Totale debiti verso controllanti		80.000	90.000
12) debiti tributari			
esigibili entro l'esercizio successivo		4.023	11.155
Totale debiti tributari		4.023	11.155
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
esigibili entro l'esercizio successivo		2.123	2.006
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		2.123	2.006
14) altri debiti			
esigibili entro l'esercizio successivo		7.414	6.894
Totale altri debiti		7.414	6.894
Totale debiti		2.011.817	2.225.446
E) Ratei e risconti			
		1.770	2.289
Totale passivo		8.192.101	8.209.556

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.207.460	1.196.984
5) altri ricavi e proventi		
altri	8.435	7.415
Totale altri ricavi e proventi	8.435	7.415
Totale valore della produzione	1.215.895	1.204.399
B) Costi della produzione		
7) per servizi	119.206	93.811
8) per godimento di beni di terzi	9.137	8.620
9) per il personale		
a) salari e stipendi	46.646	49.934
b) oneri sociali	10.056	8.743
c) trattamento di fine rapporto	3.590	3.662
Totale costi per il personale	60.292	62.339
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	299
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	380.032	390.728
Totale ammortamenti e svalutazioni	380.032	391.027
14) oneri diversi di gestione	252.993	252.557
Totale costi della produzione	821.660	808.354
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	394.235	396.045
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	4.162	21.561
Totale altri proventi finanziari	4.162	21.561
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	27.295	33.520
Totale interessi e altri oneri finanziari	27.295	33.520
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(23.133)	(11.959)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	371.102	384.086
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	138.000	147.000
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	138.000	147.000
21) Utile (perdita) dell'esercizio	233.102	237.086

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato**Rendiconto finanziario, metodo indiretto**

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	233.102	237.086
Imposte sul reddito	138.000	147.000
Interessi passivi/(attivi)	23.133	11.959
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	394.235	396.045
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	3.590	3.663
Ammortamenti delle immobilizzazioni	380.032	391.027
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	383.622	394.690
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	777.857	790.735
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	32.247	(18.518)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	13.170	(91.916)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	15.121	(17.156)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(519)	(1.161)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	9.858	15.844
Totale variazioni del capitale circolante netto	69.877	(112.907)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	847.734	677.828
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(23.133)	(11.959)
(Imposte sul reddito pagate)	(138.000)	(147.000)
Totale altre rettifiche	(161.133)	(158.959)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	686.601	518.869
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(60.793)	(447.410)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(60.793)	(447.410)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	7.134	6.900
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(217.438)	(210.303)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(50.000)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(260.304)	(203.403)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	365.504	(131.944)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.553.492	1.684.904
Danaro e valori in cassa	198	730
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.553.690	1.685.634
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.918.952	1.553.492
Danaro e valori in cassa	243	198
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.919.195	1.553.690

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato**Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

Il rendiconto finanziario evidenzia una maggiore liquidità di oltre 365.000 euro in relazione al cash flow generato ed ai minori investimenti effettuati rispetto a quelli dell'anno precedente.

Dalle tabelle che seguono emerge la struttura patrimoniale della società.

	31/12/2018	%	31/12/2017	%
Attivo immobilizzato	6.127.230	74,8	6.446.468	78,5
Attivo corrente	2.064.871	25,2	1.763.088	21,5
Totale attivo	8.192.101	100	8.209.556	100
Passivo consolidato	696.604	8,5	910.452	11,1
Passivo corrente	1.437.175	17,5	1.433.885	17,5
Mezzi propri	6.058.322	74,0	5.865.219	71,4
Totale passivo e capitale	8.192.101	100	8.209.556	100

Indicatori patrimoniali	31/12/2018	31/12/2017
Indice di autonomia patrimoniale	73,95%	71,44%
Indice di copertura immobilizzazioni	98,88%	90,98%
Indicatori finanziari		
Indice di liquidità	1,44	1,23

Indicatori economici	31/12/2018	%	31/12/2017	%
Valore aggiunto	1.073.868	88,3	1.088.260	90,4
EBITDA (margine operativo lordo)	774.267	63,7	787.072	65,3
EBIT (margine operativo netto)	394.235	32,4	396.045	32,9
ROI (EBIT/capitale investito totale)	4,8%		4,8%	
ROE (utile netto/capitale proprio)	3,8%		4,0%	
Incidenza gestione finanziaria/Ricavi	1,9%		1,0%	

L'indice di autonomia patrimoniale, detto anche di "indipendenza finanziaria", (rapporto tra patrimonio netto e passivo totale) si attesta al 73,95% migliorando ulteriormente sia in funzione dell'incremento del patrimonio netto (mezzi propri) che in funzione della diminuzione del passivo in relazione al rimborso del finanziamento in essere. Tale indicatore deve tendenzialmente essere quanto più possibile vicino a 100 che rappresenta l'assoluta assenza di debiti.

L'indice di copertura delle immobilizzazioni (rapporto tra patrimonio netto e attivo immobilizzato) è ormai prossimo al 100% rappresentando così il perfetto equilibrio tra le fonti proprie e gli impieghi in attività immobilizzate.

L'indice di liquidità esprime la capacità dell'impresa di svolgere la propria attività con adeguata liquidità finanziaria. L'indicatore di 1,44 al 31/12/2018 evidenzia che la liquidità di cui dispone la società (attivo corrente) è più elevata dei debiti correnti (passivo corrente) e la società è quindi in grado di fare agevolmente fronte ai propri impegni nei 12 mesi.

Indicatori economici

Nella tabella che segue, sono riportati i principali indicatori di natura economica degli ultimi due esercizi.

Indicatori economici	31/12/2018	%	31/12/2017	%
Valore aggiunto	1.073.868	88,3	1.088.260	90,4
EBITDA (margine operativo lordo)	774.267	63,7	787.072	65,3
EBIT (margine operativo netto)	394.235	32,4	396.045	32,9
ROI (EBIT/capitale investito totale)	4,8%		4,8%	
ROE (utile netto/capitale proprio)	3,8%		4,0%	
Incidenza gestione finanziaria/Ricavi	1,9%		1,0%	

L'EBITDA (o margine operativo lordo), è dato dalla somma della differenza tra valore e costi della produzione e gli ammortamenti. E' indicativo della capacità operativa aziendale di produrre reddito. Nel 2018 è stato di € 774.267 pari al 63,7% del valore della produzione.

L'EBIT è l'equivalente del risultato operativo dato dalla differenza tra il valore ed i costi della produzione. Nel 2018 è stato di € 394.235 pari al 32,4% del valore della produzione.

Il ROI è il rapporto tra EBIT ed il totale del capitale investito nell'attività (proprio e di terzi) e misura la capacità aziendale di generare reddito nell'attività caratteristica. Nel 2018 l'indicatore si è attestato al 4,8%.

Il ROE è il rapporto tra l'utile netto generato ed il patrimonio netto. Rappresenta l'indicatore di remunerazione del

capitale proprio. Nel 2018 è stato del 3,8%.
Il tasso di incidenza della gestione finanziaria sui ricavi rappresenta il costo percentuale del capitale preso a prestito, al netto della remunerazione della liquidità.

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Inscritto

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio relativo al periodo gestionale 1/1/2018 – 31/12/2018, di cui la presente nota integrativa è parte integrante ai sensi dell'art. 2423 C.C., è redatto in prospettiva di normale funzionamento e di continuità aziendale nel rispetto della normativa del Codice Civile ed in osservanza dei principi contabili nazionali dettati dall'Organismo Italiano di Contabilità. E' composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, da questa nota integrativa, che secondo quanto previsto dall'art. 2427 C.C. fornisce i dettagli e le informazioni necessari per la corretta interpretazione e valutazione dei dati del bilancio.

Le informazioni relative all'attività, all'evoluzione della gestione ed alla situazione finanziaria sono espone nella relazione sulla gestione.

La società, non possedendo partecipazioni di controllo, non è soggetta all'obbligo di redazione del bilancio consolidato.

Principi di redazione

CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella predisposizione del bilancio non si è derogato dai principi di redazione di cui all'art. 2423 bis C.C. e dai criteri ed i principi contabili redatti previsti dall'art. 2426 C.C. e dall'Organismo Italiano di Contabilità. Il bilancio dell'esercizio 2018 è conforme agli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previste dal D. Lgs. n. 139 del 18/8/2015.

Nella redazione del bilancio sono stati osservati i principi di prudenza nella valutazione delle voci indicando esclusivamente ricavi realizzati alla data di chiusura, mentre i rischi ed i costi di competenza vengono rilevati anche se conosciuti dopo la data di chiusura dell'esercizio.

La valutazione delle componenti del bilancio è effettuata nel rispetto del principio della costanza dei criteri di valutazione che non sono modificati rispetto a quelli degli esercizi precedenti.

Le voci che compongono il bilancio sono comparabili rispetto all'esercizio precedente.

Riguardo alle più significative voci di bilancio, si specificano i criteri di valutazione ed i principi contabili adottati:

Immobilizzazioni immateriali: sono iscritte al costo di acquisto, al netto dell'ammortamento sistematicamente determinato in funzione della loro prevista utilità futura.

I costi ed oneri di utilità pluriennale, iscritti con il consenso dell'Organismo di controllo dei conti, sono ammortizzati per quote costanti con riferimento ad un arco temporale non superiore a cinque anni.

Immobilizzazioni materiali: sono iscritte al costo di acquisto o di produzione o di conferimento. Nel costo sono compresi, quando presenti, gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene. Il costo delle immobilizzazioni materiali è esposto al netto della eventuale partecipazione prevista da parte del locatario del compendio immobiliare locato.

L'ammortamento delle immobilizzazioni è stato determinato per quote annue costanti, previa valutazione prospettica della durata economica di ogni categoria di cespiti.

Si segnala in particolare che i beni aventi un valore unitario inferiore ad euro 516,46, vengono totalmente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

I costi di manutenzione ordinaria sono integralmente addebitati al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa della durata economica dei beni sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Partecipazioni: sono valutate con il metodo del costo storico, e il loro valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione nonché del prezzo di conferimento. Il costo viene ridotto per eventuali perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti: sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

Disponibilità liquide: sono valutate al nominale.

Ratei e risconti: comprendono quote di proventi e costi comuni a due o più esercizi, iscritti nel rispetto del principio

della competenza economica e temporale. [Verona, 24/09/2019.](#)
[Il Funzionario Incaricato](#)

Debiti: sono iscritti al loro valore nominale.

Fondi rischi ed oneri: sono stanziati a copertura di perdite e passività realisticamente probabili o prevedibili. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi disponibili alla data di formazione del bilancio. I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza lo stanziamento in bilancio di uno specifico valore.

Imposte: le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

Al fine di rilevare secondo il principio di competenza le imposte sul reddito nel medesimo esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui esse si riferiscono, indipendentemente dalla data di esigibilità, si provvede a calcolare eventuali imposte differite passive o attive. Queste ultime sono contabilizzate solo quando si ritiene vi sia la ragionevole certezza del loro recupero futuro secondo quanto stabilito dal principio contabile nazionale n. 25.

Pertanto, l'onere fiscale indicato in conto economico può risultare rappresentato da:

- accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- imposte che si ritiene risulteranno dovute, o che si ritiene siano state pagate anticipatamente, in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nel corso dell'esercizio;
- accantonamenti a fronte di rischi possibili, anche se non probabili, per contenziosi tributari in corso.

Costi e ricavi: sono esposti secondo i principi della prudenza e della competenza con eventuale rilevazione dei relativi ratei e risconti.

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

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe alle norme legislative sul bilancio, ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c.

Cambiamenti di principi contabili

Comparabilità dello stato patrimoniale e del conto economico

L'impostazione del bilancio dell'esercizio 2018 non ha subito modifiche rispetto a quella dell'esercizio precedente ed è conforme agli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previste dal D. Lgs. n. 139 del 18/8/2015. Non si sono verificati casi di cambiamento dei principi contabili.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico esposti nel bilancio risultano quindi comparabili con l'esercizio precedente.

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni comprendono immobilizzazioni immateriali, che risultano completamente ammortizzate nell'esercizio precedente, le immobilizzazioni materiali, che comprendono terreni, fabbricati ed impianti e le immobilizzazioni finanziarie costituite da partecipazioni in società terze.

Immobilizzazioni immateriali

I costi in immobilizzazioni immateriali risultano completamente ammortizzati nell'esercizio 2017. Conseguentemente, non viene esposto alcun valore.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione ed hanno la seguente classificazione:

- 1) Terreni e fabbricati
- 2) Impianti e macchinari
- 3) Altre immobilizzazioni materiali

I costi per manutenzione straordinaria, incrementativi della vita utile dei cespiti, sono imputati alle singole categorie delle immobilizzazioni ed ammortizzati in base all'aliquota della categoria di appartenenza.

La voce "Terreni e fabbricati" include il valore dei terreni, comprensivi di aree edificate ed aree edificabili, per euro 3.541.630. Tali terreni non sono soggetti ad ammortamento.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	10.810.997	3.641.614	5.316	-	14.457.927
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.290.922	2.754.396	4.875	-	8.050.193
Valore di bilancio	5.520.075	887.218	441	0	6.407.734
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	5.201	55.492	100	-	60.793
Ammortamento dell'esercizio	166.278	213.323	430	-	380.031
Totale variazioni	(161.077)	(157.831)	(330)	-	(319.238)
Valore di fine esercizio					
Costo	10.816.198	3.697.105	5.416	-	14.518.719
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.457.199	2.967.719	5.305	-	8.430.223
Valore di bilancio	5.358.999	729.386	111	0	6.088.496

Gli investimenti inerenti nuovi impianti o manutenzione straordinaria effettuati nel 2018 sono dettagliati nella seguente tabella:

FABBRICATI/PIAZZALI		
Descrizione	Costo netto	note
Infissi magazzino frigorifero	5.201,00	(2)
TOTALE FABBRICATI E PIAZZALI	5.201,00	
IMPIANTI/MACCHINARI		
Descrizione	Costo netto	note
Progettazione quadri elettrici frigorifero	5.145,00	(2)
Centrale termica frigorifero	944,00	(2)
Vasca raccolta acque frigorifero	1.990,00	(2)

Verona, 24/09/2019.

Tubazioni aeroevaporatore frigorifero	Il Funzionario Incaricato	14.615,00	(1)
Progettazione nuovo impianto rilevazione incendi magazzino merci		2.310,00	(2)
Impianto elettrico pozzi acqua		5.698,00	(2)
Elettropompe impianto acqua		2.350,00	(2)
Impianto illuminazione di emergenza frigorifero		8.244,52	(1)
Rifacimento linea anello antincendio		13.008,74	(1)
Rifacimento linea acqua potabile		1.186,56	(1)
Acquisto scaffali archivio ufficio		99,75	
TOTALE IMPIANTI/MACCHINARI		55.591,57	

(1) Il costo per manutenzioni straordinarie incrementative della durata utile dei beni, è esposto al netto della quota contrattualmente a carico del locatario ai sensi dell'art. 2 dell'accordo integrativo del 5 luglio 2010. La quota complessivamente addebitata al locatario per il 2018 è ammontata ad un totale di euro 3.004.

(2) Trattasi di manutenzione straordinaria incrementative della durata utile dei beni, il cui costo è stato sostenuto dal locatario e condiviso al 50%.

Aliquote di ammortamento applicate

Le quote annue di ammortamento delle immobilizzazioni storiche sono ottenute applicando le aliquote determinate nei precedenti esercizi e con i criteri indicati in precedenza.

Per i nuovi investimenti e le manutenzioni straordinarie di natura incrementativa realizzati nel corso dell'anno, i relativi ammortamenti sono calcolati per il 1° esercizio al 50% dell'aliquota ordinaria annua prevista per la categoria del bene.

Le aliquote applicate sui nuovi investimenti in manutenzione straordinaria sono del 12,5% per l'impiantistica e del 10% per i rimanenti.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere alcuna operazione di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono riferite a partecipazioni non rilevanti e sono valutate al costo storico di acquisizione.

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	38.734	-
Valore di bilancio	38.734	38.734
Valore di fine esercizio		
Costo	38.734	-
Rivalutazioni	0	-
Svalutazioni	0	-
Valore di bilancio	38.734	38.734

Partecipazioni – Altre imprese

Quadrante Servizi S.r.l. – Verona – capitale sociale € 416.000

Patrimonio netto al 31/12/2017 € 4.145.084

% di possesso 4,97%

La società Quadrante Servizi S.r.l., destinata a prestare servizi agli operatori dell'Interporto Quadrante Europa nel quale ha sede anche la nostra società, ha chiuso il bilancio al 31/12/2017 esponendo un utile netto di €. 296.560 ed un patrimonio netto di € 4.145.084. Il valore della partecipazione esposto in bilancio è pari al costo storico.

VERONA FIERE SpA – Verona – capitale sociale € 63.264.569

Patrimonio netto al 31/12/2017 € 74.339.939

% di possesso 0,19%

Verona, 24/09/2019.

VERONA FIERE SPA ha chiuso il bilancio al 31/12/2017 esponendo un utile netto di € 1.773.957 ed un patrimonio netto di € 74.339.939

Il valore della partecipazione in Verona Fiere SpA è rappresentativa della quota storica di conferimento in danaro al fondo di dotazione.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non ha in essere alcuna operazione con obbligo di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Si evidenzia che non sono presenti immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Attivo circolante

L'attivo circolante è rappresentativo di crediti aventi natura corrente e da disponibilità finanziarie liquide. I crediti ed i debiti, sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del presumibile valore di realizzo.

Rimanenze

La società non presenta rimanenze.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti esposti nell'attivo circolante sono rilevati secondo il loro presumibile valore di realizzo. Nel caso siano prevedibili realisticamente perdite o passività sui crediti, vengono stanziati appositi fondi al passivo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	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	35.912	(32.247)	3.665	3.665	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	122.514	(16.454)	106.060	106.060	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.904	100	3.004	100	2.904
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	161.330	(48.601)	112.729	109.825	2.904

CREDITI VERSO CLIENTI: trattasi di crediti correnti da riscuotere su fatture emesse.

CREDITI TRIBUTARI	
Erario c/crediti IRPEG conferiti da Ente	55.791,00
Erario c/crediti d'imposta conferiti da Ente	46.492,00
Erario per acconti imposte 2018	2.678,00
Erario c/credito IVA	17,00
Erario c/ritenute su interessi bancari	1.082,00
TOTALE	106.160,00

I CREDITI VERSO L'ERARIO PER IMPOSTE DA ENTE si riferiscono a crediti tributari conferiti dalla controllante Ente Autonomo Magazzini Generali di Verona – in liquidazione – con atto del 15 dicembre 1995. Su tali crediti, esperite senza esito le diverse istanze, la società ha proposto ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Verona che in data 8/11/2011 aveva emesso sentenza che aveva accolto il ricorso della Società.

Contro la sentenza di primo grado l'Agenzia delle Entrate aveva presentato appello alla Commissione Tributaria Regionale. La Commissione Tributaria Regionale, ribaltando il pronunciamento di primo grado, ha accolto il ricorso dell'Amministrazione Finanziaria rigettando l'istanza di rimborso della società. Nel gennaio 2014 la Società ha proposto ricorso in Cassazione contro la sentenza di secondo grado.

Nella considerazione che precedenti pronunce giurisprudenziali della Suprema Corte non sono state in merito costanti, sussiste l'incertezza sulla realizzabilità del credito. Conseguentemente, in attesa della sentenza della Cassazione, negli esercizi precedenti la società ha provveduto ad accantonare un fondo rischi svalutativo a completa copertura del credito

Verona, 24/09/2019.

esposto di euro 102.283 per IRPEG ed interessi accantonati fino al conferimento del 1995.

Il CREDITI PER ACCONTI DI IMPOSTE 2018 è rappresentativo degli acconti di imposta IRES/IRAP pagati nell'esercizio per euro 140.678, al netto dell'accantonamento imposte di competenza dell'esercizio calcolato in euro 138.000.

Il CREDITO PER RITENUTE SU INTERESSI BANCARI di euro 1.082, è riferito alle ritenute d'acconto subite sulla liquidazione annuale degli interessi attivi sui depositi presso i c/c bancari.

Imposte anticipate

La Società non ha rilevato nell'esercizio imposte differite attive.

Crediti verso altri oltre 12 mesi

Depositi cauzionali attivi € 2.904

Il DEPOSITO CAUZIONALE ATTIVO è stato costituito a seguito dell'affitto di un ufficio dal Consorzio ZAI dove ha sede legale la società.

I crediti si riferiscono interamente a controparti nazionali.

Si precisa che, sulla base delle più prudenti valutazioni, non esistono crediti aventi esigibilità prevista oltre i cinque anni ad eccezione del deposito cauzionale iscritto tra i crediti verso altri la cui durata è in relazione alla locazione in essere.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono tutti riferiti a controparti nazionali.

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.665	3.665
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	106.060	106.060
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.004	3.004
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	112.729	112.729

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

Non vi sono crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Non sono rilevate attività finanziarie non immobilizzate.

Disponibilità liquide

Trattasi di disponibilità finanziarie liquide depositate su conto correnti bancari intestati alla società e di danaro contante presente in cassa. Le variazioni intervenute sono conseguenti alle liquidità generate dall'attività ordinaria ed agli investimenti effettuati nell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.553.492	365.460	1.918.952
Denaro e altri valori in cassa	198	45	243
Totale disponibilità liquide	1.553.690	365.505	1.919.195

La liquidità aziendale non è investita in alcuno strumento finanziario ed è remunerata a tassi di mercato concordati con gli istituti di credito.

Ratei e risconti attivi

Verona, 24/09/2019.

Ratei e risconti attivi

Il Funzionario Incaricato

L'ammontare esposto è relativo a costi sostenuti nell'esercizio 2018 e nei precedenti, parzialmente di competenza degli esercizi successivi, per cui si riducono annualmente in relazione alla competenza temporale delle operazioni cui si riferiscono. Il conto accoglie anche eventuali componenti positive di reddito di competenza dell'esercizio 2018 ma contabilizzate nell'esercizio successivo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	48.068	(15.121)	32.947
Totale ratei e risconti attivi	48.068	(15.121)	32.947

Il dettaglio dei risconti attivi è il seguente:

RATEI E RISCONTI ATTIVI	
Oneri notarili mutuo UBI Banco di Brescia	1.302,00
Oneri bancari mutuo UBI Banco di Brescia	4.500,00
Oneri per imposta sostitutiva mutuo UBI Banco di Brescia	750,00
Canone PEC competenza 2019	21,00
Oneri RSPP competenza 2019	200,00
Interessi attivi netti c/c UBI Banco Brescia comp. 2018	3.080,00
Polizza RC fabbricati/amm.ri competenza 2019	23.094,00
TOTALE	32.947,00

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo patrimoniale.

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto della società è costituito dal capitale sociale interamente versato, dalle riserve statutarie o deliberate, dagli utili accantonati o riportati a nuovo nei precedenti esercizi e dal risultato netto dell'esercizio cui il bilancio si riferisce.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Le variazioni intervenute nell'esercizio 2018 rispetto al precedente, sono quelle deliberate dall'assemblea ordinaria dei soci tenutasi l'11 aprile 2018, che aveva destinato l'utile dell'esercizio 2017 come segue:

- euro 11.854 a riserva legale;
- euro 185.232 riportato a nuovo;
- euro 40.000 quale dividendo in distribuzione al socio

	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		
Capitale	1.549.000	-	-	-		1.549.000
Riserva legale	221.680	-	-	11.854		233.534
Altre riserve						
Riserva straordinaria	916.805	-	-	-		916.805
Riserva da riduzione capitale sociale	128	-	-	-		128
Totale altre riserve	916.933	-	-	-		916.933
Utili (perdite) portati a nuovo	2.940.520	-	-	185.233		3.125.753
Utile (perdita) dell'esercizio	237.086	(40.000)	(197.086)	233.102	233.102	233.102
Totale patrimonio netto	5.865.219	(40.000)	(197.086)	197.087	233.102	6.058.322

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	1.549.000	capitale sociale	B	1.549.000	0	0
Riserva legale	233.534	5% utili accantonati	B	233.534	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	916.805	applicazione OIC 16	D	916.805	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	128	assemblea 28 /4/2006	B	128	0	0
Totale altre riserve	916.933		B - D	916.933	0	0
Utili portati a nuovo	3.125.753	utili a nuovo	A - B - C	3.125.753	0	0
Totale	5.825.220			5.825.220	0	0
Quota non distribuibile				2.699.467		
Residua quota distribuibile				3.125.753		

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

Verona, 24/09/2019.

In ordine alla formazione e utilizzabilità delle voci di patrimonio netto, si precisa quanto segue:

- il Capitale sociale è interamente sottoscritto e versato;
- la riserva deliberata dall'Assemblea del 28/4/2006 è formata dal residuo a seguito di abbattimento del capitale sociale per perdite ed è utilizzabile senza vincoli;
- la riserva legale è formata interamente da utili tassati ed è utilizzabile senza vincoli;
- la riserva straordinaria non disponibile è stata formata con delibera di Assemblea del 29/4/2016 a seguito di riclassificazione contabile per applicazione OIC 16;
- gli utili riportati a nuovo sono formati da utili tassati e sono utilizzabili senza vincoli.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

La società non ha in corso operazioni aventi finalità di copertura di flussi finanziari.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati, nel rispetto dei principi di competenza e prudenza, a fronte di passività realisticamente probabili o prevedibili.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	102.283	102.283
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0
Totale variazioni	0	0
Valore di fine esercizio	102.283	102.283

Il fondo rischi su crediti diversi, costituito negli esercizi precedenti a completa copertura dei crediti tributari per IRPEG dell'anno 1986 richiesti a rimborso. Come esposto in commento della relativa voce dell'attivo, la Commissione Tributaria Regionale, ribaltando il pronunciamento di primo grado, ha accolto il ricorso dell'Amministrazione Finanziaria rigettando l'istanza di rimborso della società. Nel gennaio 2014 la Società ha proposto ricorso in Cassazione contro la sentenza di secondo grado.

Nella considerazione che precedenti pronunce giurisprudenziali della Suprema Corte non sono state in merito costanti, sussiste l'incertezza sulla realizzabilità del credito. Conseguentemente, in attesa della sentenza di Cassazione, la società ha provveduto ad accantonare un fondo rischi complessivo a copertura del credito esposto di euro 102.283 per IRPEG ed interessi accantonati fino al conferimento del 1995.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto riflette il preciso debito maturato alla data di chiusura dell'esercizio verso il personale dipendente per la specifica voce da liquidare alla cessazione del rapporto di lavoro. Esso è calcolato in conformità alla legge ed al contratto collettivo di lavoro del settore di appartenenza.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	14.319
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	3.590
Utilizzo nell'esercizio	0
Altre variazioni	0
Totale variazioni	3.590
Valore di fine esercizio	17.909

Debiti

Criteria di valutazione ed iscrizione in bilancio

Le voci che rappresentano i debiti della società, rappresentano la migliore valutazione del loro ammontare alla data di

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

chiusura dell'esercizio.

I debiti sono tutti iscritti al loro valore nominale essendo tutti con scadenza nei 12 mesi ad eccezione del finanziamento ipotecario sottoscritto il 30 giugno 2014 con durata fino al 30 giugno 2022.

L'art. 2426 c.c. prescrive che i debiti sorti dall'1 gennaio 2016 vengano rilevati con il criterio del costo ammortizzato. Tale criterio presuppone la ripartizione temporale dei flussi di una passività finanziaria allineando il valore iniziale al valore di pagamento a scadenza.

La società non ha provveduto alla valutazione di debiti con il criterio del costo ammortizzato, in quanto non rientrano in tale casistica per la loro durata entro i 12 mesi o per essere già esistenti alla data dell'1 gennaio 2016.

Variazioni e scadenza dei debiti

	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
Debiti verso soci per finanziamenti	1.100.000	-	1.100.000	1.100.000	-	-
Debiti verso banche	1.004.154	(210.304)	793.850	217.438	576.412	0
Debiti verso fornitori	11.237	13.170	24.407	24.407	0	-
Debiti verso controllanti	90.000	(10.000)	80.000	80.000	-	-
Debiti tributari	11.155	(7.132)	4.023	4.023	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.006	117	2.123	2.123	-	-
Altri debiti	6.894	520	7.414	7.414	-	-
Totale debiti	2.225.446	(213.629)	2.011.817	1.435.405	576.412	0

Debiti verso controllante e Informativa ai sensi del punto 22 bis dell'art. 2427 C.C.

Anche ai sensi della normativa di cui al punto 22 bis dell'art. 2427 C.C., si fornisce informativa sulla natura dei rapporti finanziari con la controllante:

Il debito finanziario ammontante al 31/12/2018 ad euro 1.100.000, era originato dal versamento in conto capitale di euro 1.200.000 ricevuto nel novembre 2003, postergato rispetto alle esigenze finanziarie della società ed in attesa di definire l'eventuale definitivo passaggio in conto capitale, ovvero ad altra diversa destinazione. Tale finanziamento è infruttifero per la controllante.

Il debito viene prudenzialmente mantenuto tra quelli esigibili nei 12 mesi in relazione alle decisioni che saranno assunte in merito dalla controllante.

Debiti per mutui ipotecari

Trattasi del debito residuo, suddiviso tra quota scadente nei 12 mesi e quota scadente oltre i 12 mesi, del finanziamento ipotecario n. 1038951 del 30 giugno 2014 sottoscritto con l'istituto bancario UBI Banco di Brescia S.p.A..

Il finanziamento di originari euro 1.500.000, ha durata fino al 30/06/2022 e viene rimborsato con rate aventi cadenza trimestrale.

I debiti verso fornitori, in totale per euro 24.407, sono comprensivi delle fatture da ricevere e si riferiscono a poste correnti.

I debiti verso imprese controllanti, di euro 80.000, si riferiscono ai dividendi deliberati con le Assemblee del 03/05/2017 e dell'11/04/2018, non ancora liquidati al socio. Nel corso del mese di febbraio 2019 è stato liquidato il dividendo deliberato il 03/05/2017, relativo all'esercizio 2017, per euro 40.000.

I debiti tributari, tutti di natura corrente, hanno il seguente dettaglio:

DEBITI TRIBUTARI	
Ritenute fiscali lavoro autonomo da versare	2.093,00
Ritenute fiscali lavoro dipendente da versare	1.930,00
TOTALE	4.023,00

Gli altri debiti hanno il seguente dettaglio:

ALTRI DEBITI	
Personale dipendente c/emolumenti	2.081,00
Personale dipendente c/retribuzioni differite	5.333,00
TOTALE	7.414,00

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti esposti sono verso controparti nazionali.

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.100.000	1.100.000
Debiti verso banche	793.850	793.850
Debiti verso fornitori	24.407	24.407
Debiti verso imprese controllanti	80.000	80.000
Debiti tributari	4.023	4.023
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.123	2.123
Altri debiti	7.414	7.414
Debiti	2.011.817	2.011.817

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Il debito ipotecario in essere verso l'Istituto di credito UBI Banca è assistito da garanzie reali sui beni di proprietà della società. Il finanziamento concesso nel 2014 di originari euro 1.500.000 con durata fino al 30 giugno 2022 prevede il rimborso con rate trimestrali. A fronte di tale finanziamento è iscritta ipoteca sugli immobili aziendali per un ammontare di euro 3.000.000.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	1.100.000	1.100.000
Debiti verso banche	793.850	793.850	-	793.850
Debiti verso fornitori	-	-	24.407	24.407
Debiti verso controllanti	-	-	80.000	80.000
Debiti tributari	-	-	4.023	4.023
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	2.123	2.123
Altri debiti	-	-	7.414	7.414
Totale debiti	793.850	793.850	1.217.967	2.011.817

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sussistono operazioni che prevedano l'obbligo di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Il debito per finanziamenti dalla controllante, ammontante al 31/12/2018 ad euro 1.100.000, era originato dal versamento di euro 1.200.000 ricevuto nel novembre 2003. Tale finanziamento è infruttifero per la controllante. Il debito viene prudenzialmente mantenuto tra quelli esigibili nei 12 mesi in relazione alle decisioni che saranno assunte in merito dalla controllante.

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2019	1.100.000
Totale	1.100.000

Il complesso dei debiti societari risulta diminuito di 214.000 euro rispetto all'anno precedente. Tale diminuzione è attribuibile alla quota di finanziamento rimborsato nell'esercizio.

Ratei e risconti passivi

Verona, 24/09/2019.

Trattasi di costi di competenza dell'esercizio 2018, contabilmente rilevati nell'esercizio 2019 e della quota parte del credito d'imposta di cui alla legge 116/2014 di competenza degli esercizi successivi fino al 2021.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	2.241	(560)	1.681
Risconti passivi	48	41	89
Totale ratei e risconti passivi	2.289	(519)	1.770

A fine esercizio 2018 sono stati rilevati i seguenti ratei e risconti passivi:

RATEI E RISCONTI PASSIVI	
Imposta bollo c/c bancari competenza 2018	43,00
Spese banca 4° trim. UBI competenza 2018	46,00
Credito d'imposta L. 116/2014 competenza eserc.successivi	1.681,00
TOTALE	1.770,00

Gli oneri per imposta di bollo sui c/c e le spese bancarie del 4° trimestre, sono costi di competenza del 2018 contabilizzati nell'esercizio successivo.

Il Credito d'imposta ex art. 18, DL 24/6/2014 n. 91 convertito nella Legge 116/2014, è riferito agli investimenti in beni strumentali di cui alla divisione 28 della tabella ATECO effettuati a partire dal 24 giugno 2014. Il credito d'imposta complessivo calcolato in euro 4.882 segue per competenza la durata dell'ammortamento dei beni cui si riferisce, del 12,50% annuo nel caso in questione. Il risconto di euro 1.681 si riferisce alle quote di competenza degli esercizi dal 2019 al 2021.

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Nota integrativa, conto economico

Come già specificato tra i "criteri di valutazione" il bilancio dell'esercizio 2018 è conforme agli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previste dal D. Lgs. n. 139 del 18/8/2015. Il conto economico dell'esercizio è confrontabile con l'esercizio precedente senza riclassificazioni.

Valore della produzione

Confronto dei ricavi 2018 con quelli dell'esercizio precedente:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	31/12/2017	31/12/2018
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.196.984	1.207.460
5) Altri ricavi e proventi	7.415	8.435
Totale valore della produzione	1.204.399	1.215.895

I ricavi delle prestazioni sono tutti di natura immobiliare ed inerenti al contratto di locazione in essere con la società Hangartner Terminal Srl, dell'intero compendio immobiliare di proprietà della società.

Il rapporto di locazione viene gestito in attuazione del contratto stipulato in data 1 giugno 2002, dell'addendum sottoscritto in data 30 aprile 2004, dell'accordo integrativo del 5 luglio 2010 e da ultimo, dell'accordo modificativo del 16 giugno 2015 che ha consentito la proroga della durata della locazione fino al 31 gennaio 2019.

Gli altri ricavi sono riferiti per euro 1.375 a sopravvenienze attive, per euro 6.500 a risarcimenti assicurativi e per euro 560 alla quota di competenza dell'esercizio 2018 del credito d'imposta sugli investimenti ex art. 18, DL 24/6/2014 n. 91 convertito nella Legge 116/2014.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni immobiliare	1.207.460
Totale	1.207.460

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

I ricavi sono tutti ottenuti verso controparti nazionali.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	1.207.460
Totale	1.207.460

Il valore della produzione comprende, oltre i proventi dell'attività caratteristica, anche sopravvenienze attive e risarcimenti assicurativi per un totale di euro 8.435.

Costi della produzione

I costi ed oneri della produzione della classe B del conto economico comprendono costi per servizi, per godimento di beni di terzi, per il personale dipendente, ammortamenti ed oneri diversi di gestione. Sono iscritti i costi certi risultanti da fatture ed addebiti, nonchè costi stimati per addebiti non ancora documentati alla data di chiusura dell'esercizio.

Confronto costi di produzione 2018 con costi 2017:

A) COSTI DELLA PRODUZIONE	31/12/2017	31/12/2018
7) Servizi di terzi		
Materiali di consumo/cancelleria	583,00	505,00
Assicurazioni	37.491,00	40.503,00
Lavoro autonomo, consulenze e collaborazioni	35.699,00	50.882,00
Emolumenti e spese amministratori	7.359,00	12.635,00
Emolumenti ai sindaci	8.320,00	8.320,00
Rimborso spese	16,00	47,00

Verona, 24/09/2019. Il Funzionario Incaricato		
Telefoniche e postali	299,00	297,00
Spese, bollo e commissioni bancarie	2.315,00	2.764,00
Pubblicazioni, libri e inserzioni	19,00	1.435,00
Altri costi generici/canoni software	1.710,00	1.818,00
Totale servizi di terzi	93.811,00	119.206,00

I costi assicurativi sono riferiti alle coperture all risks ed RC dei fabbricati locati ed alla polizza RC degli amministratori.

La voce lavoro autonomo, consulenze e collaborazioni accoglie i costi relativi alle consulenze tecniche, peritali e RUP per un totale euro 23.295, alle consulenze amministrative e fiscali per euro 18.810, alle consulenze legali per euro 8.344 ed alla quota di competenza del 2018 dell'onere pluriennale per spese notarili sul finanziamento ipotecario in essere per euro 434. La voce pubblicazioni ed inserzioni è riferita alla pubblicità legale per la procedura ad evidenza pubblica di rinnovo della locazione.

8) Godimento beni di terzi

La voce si riferisce ad affitti passivi e servizi connessi per euro 9.137, relativi all'ufficio nel palazzo direzionale del Quadrante Europa presso il quale è dislocata la sede sociale della Società.

9) Costi del personale dipendente

Al 31/12/2018 il personale dipendente è composto da due unità impiegate di cui una part-time al 50%. I costi 2018 sono esposti per un totale di euro 60.292 contro euro 62.339 dell'esercizio 2017.

10) Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti dell'esercizio relativi ai cespiti materiali ed immateriali, ammontanti in totale ad euro 380.032, sono dettagliati alla specifica voce dello stato patrimoniale.

Gli oneri diversi di gestione hanno il seguente dettaglio:

B) COSTI DELLA PRODUZIONE	31/12/2017	31/12/2018
14) Oneri diversi di gestione		
Quote associative CCIAA	226,00	226,00
Registro, vidimazione e bollo	12.978,00	13.223,00
TARSU/TARI	208,00	208,00
IMU/TASI	238.849,00	239.309,00
Tassa di gara ANAC	225,00	0,00
Tasse diverse	65,00	27,00
Sopravvenienze, risarcimenti, arrotondamenti	6,00	0,00
Totale oneri diversi di gestione	252.557,00	252.993,00

Proventi e oneri finanziari

Sono iscritti alla classe C del conto economico i componenti positivi e negativi inerenti la gestione finanziaria della società. Essi sono iscritti tenendo conto della competenza temporale.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non si sono avuti proventi da partecipazioni.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Trattasi di oneri finanziari corrisposti sul finanziamento in essere con l'Istituto UBI Banca.

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	27.295
Totale	27.295

I proventi finanziari sono riferiti ad interessi attivi liquidati sui depositi bancari.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

La società non ha provveduto ad alcuna rettifica di valore di attività o passività.

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

Vengono indicati i componenti positivi, rilevati al punto 5) dei ricavi alla voce "altri ricavi e proventi", che non hanno carattere di normalità rispetto all'attività caratteristica della società.

Voce di ricavo	Importo	Natura
altri ricavi	6.500	risarcimento assicurativo
altri ricavi	1.375	sopravvenienze attive
altri ricavi	560	credito d'imposta
Totale	8.435	

Gli altri ricavi sono riferiti per euro 1.375 a sopravvenienze attive, per euro 6.500 a risarcimenti assicurativi e per euro 560 alla quota di competenza dell'esercizio 2018 del credito d'imposta sugli investimenti ex art. 18, DL 24/6/2014 n. 91 convertito nella Legge 116/2014.

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

La società ha rilevato solo imposte correnti non ricorrendo i presupposti per rilevare imposte differite o anticipate.

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Nota integrativa, altre informazioni

In questa sezione vengono fornite le altre informazioni previste sulla base degli schemi della tassonomia XBRL.

Dati sull'occupazione

Al 31/12/2018 il personale dipendente è composto da due unità impiegatizie di cui una con orario di lavoro part-time al 50%. L'organico non è modificato rispetto all'anno precedente.

	Numero medio
Impiegati	2
Totale Dipendenti	2

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

Compensi Amministratori e Sindaci

Come deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 09/01/2018, all'Amministratore Unico è riconosciuto un compenso mensile di euro 1.000 oltre gli oneri di legge ed il rimborso delle spese sostenute per la carica.

I compensi professionali erogati al Collegio Sindacale sono ammontati in totale ad euro 8.320 a favore del Sindaco Unico nominato con assemblea del 3 maggio 2017.

L'ammontare dei compensi dell'Amministratore e del Sindaco unico esposti sono comprensivi di eventuali oneri previdenziali a carico della Società.

Si precisa che nell'esercizio non sono stati concessi crediti ad amministratori e sindaci nè sono state prestate garanzie o assunto impegni nei loro confronti.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	12.635	8.320

Compensi al revisore legale o società di revisione

La revisione legale viene svolta dal Sindaco Unico della società.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha assunto impegni nè prestato garanzie che non risultino dallo stato patrimoniale, ad eccezione della garanzia di natura ipotecaria, già dettagliata in commento dei debiti bancari.

	Importo
Garanzie	3.000.000
di cui reali	3.000.000

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito patrimoni né assunto finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La società non ha operazioni con parti correlate.

Verona, 24/09/2019.

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

In vista della scadenza del contratto di locazione del complesso immobiliare di proprietà della società, scaduta il 31 gennaio 2019, la società aveva da un lato avviato la trattativa di rinnovo con l'attuale conduttore e contemporaneamente avviato una procedura ad evidenza pubblica per raccogliere l'eventuale interesse alla locazione da altri diversi soggetti. In data 31/10/2018 è stato sottoscritto un accordo preliminare di locazione con l'attuale conduttore, condizionato agli eventuali esiti della procedura di evidenza pubblica avviata.

La procedura di evidenza pubblica ha fatto emergere l'interesse di altri diversi soggetti che hanno portato ad una offerta del canone di locazione notevolmente più elevato di quello offerto dall'attuale conduttore, che non ha esercitato la prelazione spettantegli sulla seconda offerta di rilancio presentata dal terzo interessato. La società ha quindi aggiudicato la locazione al miglior offerente diverso dall'attuale conduttore.

Il conduttore ha contestato la procedura seguita dalla società affermando la conclusione del nuovo contratto di locazione dopo la prelazione esercitata sulla prima offerta del suo concorrente e ricorrendo al TAR del Veneto contro la procedura seguita dalla società.

Il TAR del Veneto con sentenza del 26/01/2019 ha dichiarato la propria incompetenza rinviando la decisione al Giudice ordinario.

E' in corso il contenzioso legale che si svolgerà davanti al Giudice ordinario del Tribunale di Verona.

Nel frattempo, in attesa che possa risolversi il contenzioso, il vecchio conduttore prosegue il godimento del compendio con "occupazione temporanea precaria", corrispondendo il corrispettivo previsto dal contratto di locazione scaduto, con la riserva di richiesta della maggior somma corrispondente al canone di mercato.

La prospettiva per la società è quella di avere "sicuramente" un conduttore con il futuro contratto, che avrà la durata di 6 anni rinnovabile per ulteriori 6, con un corrispettivo in ogni caso notevolmente migliorato rispetto al precedente, ma di non poter nel breve termine formalizzare alcun contratto in attesa della definizione del contenzioso avviato.

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

La società non ha in essere strumenti finanziari derivati né operazioni di copertura tassi.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Le attività della società non rientrano nei casi previsti dagli articoli 2513 del Codice Civile.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Le attività della società non rientrano nei casi previsti dall'articolo 2545 sexies del Codice Civile.

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

La società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi né vantaggi economici di qualunque genere da Pubbliche amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, si propone di destinare l'utile di esercizio risultante di euro 233.102, quanto ad euro 11.655 pari al 5% alla riserva legale; riporto a nuovo, ovvero ad altra destinazione determinata dall'assemblea, quanto al residuo di euro 221.447.

NOTA INTEGRATIVA ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2428, comma 3 del Codice Civile, si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio 2018 la società non ha effettuato alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società nel corso dell'esercizio ed alla data di chiusura del 31 dicembre 2018 non ha acquistato, né venduto, né detenuto azioni o quote di società controllanti, né in proprio né tramite società fiduciarie né per interposta persona.

Verona, 24/09/2019.

Informazioni ex art. 2428, comma 2, n. 6 bis del Codice Civile

Informazioni ex art. 2428, comma 2, n. 6 bis del Codice Civile

Ai sensi di quanto prescritto dall'art. 2428, comma 2, n. 6 bis del Codice Civile, con riferimento alle diverse tipologie di rischio, compatibilmente con la tipologia di attività svolta che prevede la locazione ad un unico soggetto, si segnala che:

- La concentrazione dei rischi finanziari è monitorata attraverso una attenta politica gestionale e finanziaria;
- Il rischio di credito è correttamente monitorato attraverso un'accorta e prudente politica di gestione dei crediti e tuttavia la società non è caratterizzata da significative concentrazioni di rischio credito e di rischio solvibilità;
- Il rischio di mercato viene monitorato attraverso il controllo degli effetti delle possibili variazioni di tassi di interesse e di cambio sul conto economico e sul patrimonio;
- Il rischio di liquidità è tenuto sotto controllo tramite monitoraggio della tesoreria;

Società di comodo

Per quanto riguarda la disciplina delle società di comodo, nell'esercizio 2018 la società ha conseguito ricavi per un ammontare superiore a quanto presunto con il "test di operatività" stabilito dalla legge ed è quindi risultata operativa.

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Amministratore Unico avv. Paolo Pezzo, ai sensi dell'art. 31 - comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

IMMOBILIARE MAGAZZINI S.R.L.
A SOCIO UNICO

Via Sommacampagna n. 61 - 37137 - VERONA
Capitale Sociale euro 1.549.000
Codice Fiscale/Partita IVA n. 02656050230

BILANCIO AL 31/12/2018
RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il bilancio dell'esercizio 2018, chiude con un utile netto di euro 233.102, dopo aver effettuato ammortamenti su beni materiali e immateriali per euro 380.032 e dopo le imposte Ires ed Irap correnti per euro 138.000.

Il bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi dettati dal codice civile ed in sostanziale continuità con quelli dell'esercizio precedente. Esso si compone di stato patrimoniale, rendiconto finanziario, nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.

Questa relazione integra e sviluppa gli elementi già contenuti nella nota integrativa, alla quale si rimanda.

1. SITUAZIONE FINANZIARIA DELLA SOCIETA', ANDAMENTO E RISULTATO DELLA GESTIONE

Ai sensi dell'art. 2428, comma 1 del Codice Civile, si segnala che nel corso dell'esercizio 2018 i ricavi tipici di natura immobiliare sono ammontati ad euro 1.207.460 segnando un aumento pari allo 0,9% su quelli dell'anno precedente. La locazione è stata gestita sulla base del contratto originario del 1° giugno 2002, più volte modificato, da ultimo dall'accordo modificativo del 16 giugno 2015 che ne ha fissato la durata fino al 31 gennaio 2019.

Nel corso del 2018, in relazione alla procedura avviata per il nuovo contratto di locazione, si è avuto un notevole rallentamento nel programma di investimenti in quanto la formulazione data al futuro contratto prevede che buona parte degli interventi vengano anticipati dal conduttore.

Relativamente a quanto previsto dall'art. 2428, comma 2 del Codice Civile e tenendo in considerazione che trattasi di società di sola gestione immobiliare, si espone quanto segue:

Situazione patrimoniale

Dall'esame della tabella che segue emerge la struttura patrimoniale aziendale riclassificata.

	<u>31.12.2018</u>	<u>%</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>%</u>
Attivo immobilizzato	6.127.230	74,8	6.446.468	78,5
Attivo corrente	2.064.871	25,2	1.763.088	21,5
Totale attivo	8.192.101	100	8.209.556	100
Passivo consolidato	696.604	8,5	910.452	11,1
Passivo corrente	1.437.175	17,5	1.433.885	17,5
Mezzi propri	6.058.322	74,0	5.865.219	71,4
Totale passivo e capitale proprio	8.192.101	100	8.209.556	100

Indicatori patrimoniali	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
Indice di autonomia patrimoniale	73,95%		71,44%	
Indice copertura immobilizzazioni	98,88%		90,98%	

L'indicatore di autonomia patrimoniale (rapporto tra patrimonio netto e passivo totale) risulta ulteriormente rinforzato in virtù dell'incremento del patrimonio netto in relazione agli utili accantonati.

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

L'indicatore di copertura delle immobilizzazioni è dato dal rapporto tra i mezzi propri, corrispondenti al patrimonio netto e l'attivo immobilizzato. Questo indice, già ottimale in passato, appare ormai prossimo alla parità.

Situazione finanziaria

Si riepilogano i dati relativi ai flussi finanziari della società come dettagliati nel rendiconto finanziario contenuto nel bilancio.

Flussi finanziari (euro)	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>differenza</u>
Flusso finanziario prima delle variazioni del circolante netto	777.857	790.735	(12.878)
Flusso finanziario dopo le variazioni del circolante netto	847.734	677.828	169.906
Flusso finanziario dell'attività operativa	686.601	518.869	167.732
- Flusso dell'attività di investimento	(60.793)	(447.410)	386.617
- Flusso dell'attività di finanziamento	(260.304)	(203.403)	(56.901)
Incremento (o decremento) disponibilità liquide	365.504	(131.944)	497.448
Disponibilità liquide a fine esercizio	1.919.195	1.553.690	365.504

L'attività tipica della società (flusso prima delle variazioni del CN) è stata in grado di generare un flusso finanziario pressoché costante negli anni. L'incremento delle disponibilità di € 365.504 è stato sostanzialmente ottenuto a fronte di minori attività di investimento rispetto all'esercizio precedente.

Indicatori finanziari	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
Indice di liquidità	1,44		1,23	

L'indice di liquidità riflette il grado di copertura delle passività correnti e rileva come la società sia in grado agevolmente di fare fronte ai propri impegni di breve periodo essendo la liquidità superiore ai debiti correnti.

Indicatori economici

Di seguito sono riportati i principali indicatori relativi agli ultimi due esercizi.

<u>Indicatore:</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Valore aggiunto	1.073.868 (88,3%)	1.088.260 (90,4%)
EBITDA (margine operativo lordo)	774.267 (63,7%)	787.072 (65,3%)
EBIT (margine operativo netto)	394.235 (32,4%)	396.045 (32,9%)
ROI (EBIT/capitale investito totale)	4,8%	4,8%
ROE (utile netto/cap.proprio)	3,8%	4,0%
Incidenza gestione finanziaria/Ricavi	1,9%	1,0%

Gli indicatori economici si mantengono positivi pur in presenza di un trascurabile incremento dei ricavi caratteristici.

L'**EBITDA** (o margine operativo lordo), è dato dalla somma della differenza tra valore e costi della produzione e gli ammortamenti. E' indicativo della capacità operativa aziendale di produrre reddito.

L'**EBIT** è l'equivalente del risultato operativo dato dalla differenza tra il valore ed i costi della produzione.

Il **ROI** è il rapporto tra EBIT ed il totale del capitale investito nell'attività (proprio e di terzi) e misura la capacità aziendale di generare reddito nell'attività caratteristica.

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato.

Il **ROE** è il rapporto tra l'utile netto generato ed il patrimonio netto. Rappresenta l'indicatore di remunerazione del capitale proprio.

Il tasso di **incidenza della gestione finanziaria** sui ricavi rappresenta il costo percentuale del capitale preso a prestito, al netto della remunerazione della liquidità. Nel 2018 tale rapporto ha subito gli effetti della diminuzione dei tassi di remunerazione della liquidità.

2. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nel corso del 2018 la gestione della società è proseguita con regolarità e la gestione del rapporto con il locatario del compendio immobiliare di proprietà della società è avvenuta sulla base del contratto e degli accordi vigenti.

La seconda parte dell'anno ha risentito delle incertezze legate alla procedura, avviata e non ancora conclusa, per il rinnovo del contratto di locazione in scadenza al 31 gennaio 2019. Tale incertezza non ha consentito di attuare tutti i programmi di investimento che erano previsti.

La società, proseguendo la politica di attenta gestione dei costi aziendali ha comunque ottenuto un risultato positivo migliore di quello atteso nella previsione annuale.

Interventi di straordinaria manutenzione

Gli interventi di straordinaria manutenzione, incrementativi della vita utile dei beni, eseguiti nel 2018 sono ammontati ad euro 60.793 al netto della quota contrattualmente addebitata al locatario ammontata ad euro 3.004. Nell'esercizio 2017 gli investimenti erano ammontati ad euro 447.410.

I singoli interventi di straordinaria manutenzione sono dettagliatamente elencati nella nota integrativa nel commento della sezione "IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI".

Le attività e passività finanziarie della Società sono strettamente connesse e conseguenti alla gestione operativa e caratteristica della stessa.

3. NOTIZIE PARTICOLARI EX ART. 2428, COMMA 2, CODICE CIVILE E ALTRE NORME

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2428, comma 3 del codice civile, si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

3.1 Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio 2018 la società non ha effettuato alcuna attività di ricerca e sviluppo.

3.2 Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime

La società è interamente controllata dall'Ente Autonomo Magazzini Generali di Verona - in liquidazione e durante l'esercizio non sono intercorsi rapporti economici di alcun tipo con la Controllante ad eccezione della deliberata distribuzione del dividendo da utili 2017.

3.3 Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società nel corso dell'esercizio ed alla data di chiusura del 31 dicembre 2018, non ha acquistato, né venduto, né detenuto azioni o quote di società controllanti, né in proprio, né tramite società fiduciarie né per interposta persona.

3.4 Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del bilancio di periodo

Non si segnalano particolari fatti di rilievo che possano modificare il contenuto del bilancio intervenuti dopo la data di chiusura dell'esercizio 2018.

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

3.5 Evoluzione prevedibile della gestione

In vista della scadenza del contratto di locazione del complesso immobiliare di proprietà della società, scaduta il 31 gennaio 2019, la società aveva da un lato avviato la trattativa di rinnovo con l'attuale conduttore e contemporaneamente avviato una procedura ad evidenza pubblica per raccogliere l'eventuale interesse alla locazione da altri diversi soggetti al fine di ottenere la migliore redditività dal compendio. In data 31/10/2018 è stato sottoscritto un accordo preliminare di locazione con l'attuale conduttore, condizionato agli esiti eventuali della procedura di evidenza pubblica avviata.

La procedura di evidenza pubblica ha fatto emergere l'interesse di altri diversi soggetti che hanno portato ad una offerta sul futuro canone di locazione notevolmente più elevato di quello offerto dall'attuale conduttore, che non ha esercitato la prelazione spettantegli sulla seconda offerta di rilancio presentata dal terzo interessato. La società ha quindi aggiudicato la locazione al miglior offerente che è diverso dall'attuale conduttore.

L'attuale conduttore, tuttavia, ha contestato la procedura seguita dalla società affermando la conclusione del nuovo contratto di locazione dopo la prelazione esercitata sulla prima offerta del suo concorrente e ricorrendo al TAR del Veneto chiedendo l'annullamento della procedura seguita dalla società.

Il TAR del Veneto con sentenza del 26/01/2019 ha dichiarato la propria incompetenza rinviando ogni decisione al Giudice ordinario.

E' in corso, infatti, la vertenza legale che è pendente davanti al Giudice ordinario del Tribunale di Verona.

Nel frattempo, in attesa che possa risolversi il contenzioso, il vecchio conduttore sta proseguendo il godimento del compendio con "occupazione temporanea precaria", versando il corrispettivo previsto dal contratto di locazione scaduto, con la riserva di richiesta della maggior somma corrispondente al canone di mercato da parte della ns. società.

La prospettiva per la società è quella di avere "sicuramente" un conduttore con il futuro contratto, che avrà la durata di 6 anni rinnovabile per ulteriori 6, con un corrispettivo in ogni caso notevolmente migliorato rispetto al precedente, ma di non poter nel breve termine formalizzare alcun nuovo contratto in attesa della definizione del contenzioso avviato dal conduttore cessato.

Ad oggi, la prima udienza della causa civile è stata fissata al 2 luglio 2019 e, salvo eventuali accordi dovessero sopravvenire al momento non prevedibili, non è pensabile si possa ottenere una prima indicazione sugli esiti del procedimento prima dell'autunno 2019.

Il permanere del procedimento legale ha diretta influenza sulla futura evoluzione della gestione aziendale generando incertezza sul regolare sviluppo delle attività sociali, con particolare effetti sugli investimenti di cui era prevista l'attuazione a partire dal 2019.

Il contenzioso, che già nell'esercizio 2018 ha generato costi legali per circa 8.500 euro, genererà sicuramente nuovi costi che impatteranno sull'esercizio 2019.

3.6 Informazioni ex art. 2428, comma 2, n. 6-bis del Codice Civile

Ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 2428, comma 2, n. 6-bis del Codice Civile, con riferimento alle diverse tipologie di rischio, si segnala che:

- la concentrazione dei rischi finanziari è monitorata attraverso un'attenta politica di gestione della finanza aziendale;
- il rischio di credito è correttamente monitorato attraverso un'accorta e prudente politica di gestione dei crediti e tuttavia la società è caratterizzata da significative concentrazioni di rischio di credito, compatibile con la tipologia dell'attività svolta che prevede la locazione ad unico soggetto, verso il quale non vi è però il rischio di solvibilità;
- il rischio di mercato viene monitorato attraverso il controllo degli effetti delle possibili variazioni dei tassi di interesse e di cambio sul conto economico e sul patrimonio;
- il rischio di liquidità è tenuto sotto controllo tramite il monitoraggio della tesoreria.

La Società non ha in essere strumenti finanziari derivati ed operazioni di copertura tassi.

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

3.7 Società di comodo

Per quanto riguarda la disciplina delle società di comodo, nell'esercizio 2018 la società ha conseguito ricavi per un importo superiore a quanto presunto con il "test di operatività" stabilito dalla legge ed è quindi risultata operativa.

3.8 Direzione e coordinamento di società

La società ha mantenuto nel 2018 la propria autonomia gestionale ed amministrativa non essendo legata alla Controllante da alcun rapporto di amministrazione, di gestione o da contratti tali da poter configurare una attività di direzione e coordinamento ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli articoli 2497 e seguenti del Codice Civile.

RISULTATO DI ESERCIZIO

Nell'invitare i Signori Soci ad approvare il bilancio relativo all'esercizio 2018, che chiude con un utile netto di euro 233.102 e con un patrimonio netto di euro 6.058.322, l'amministratore unico propone che l'utile venga così utilizzato: euro 11.655 pari al 5%, alla riserva legale; riporto a nuovo, ovvero ad altra destinazione determinata dall'Assemblea, quanto al residuo di euro 221.447.

Verona, 26 marzo 2019

L'AMMINISTRATORE UNICO
(avv. Paolo Pezzo)

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

**RELAZIONE DEL SINDACO UNICO
AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2018**

Al Socio Unico della Società Immobiliare Magazzini S.r.l. – a Socio Unico

Premessa

Il progetto di bilancio dell'esercizio della Immobiliare Magazzini S.r.l. – a Socio Unico chiuso al 31.12.2018, che l'Amministratore Unico sottopone alla Vostra approvazione nei termini di legge, è stato redatto in forma ordinaria secondo le disposizioni di legge. Tale complesso di documenti è stato messo a disposizione dell'organo di controllo nel rispetto del termine imposto dall'art. 2429 c.c.

Il D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6 ha separato l'attività di vigilanza dalla funzione di revisione legale dei conti; il Sindaco Unico, per delibera statutaria, è stato incaricato di svolgere entrambe le funzioni e con la presente relazione sono a rendere conto del mio operato.

Il Sindaco Unico, nell'esercizio chiuso al 31.12.2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti c.c. sia quelle previste dall'art. 2409- bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene, nella sezione "A" la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs 27 gennaio 2010 n. 39" e nella Sezione "B" la "Relazione ai sensi dell'art. 2429 comma 2 c.c."

Sezione "A"

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs 27 gennaio 2010 n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Immobiliare Magazzini S.r.l. – a Socio Unico, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2018, 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

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente 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.

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio

Responsabilità dell'amministratore unico e del Sindaco Unico per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico é responsabile 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.

L'Amministratore Unico é responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad 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. L'organo amministrativo utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio.

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

Il mio obiettivo é 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 mio 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, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio 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;

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

- ho 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;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'organo amministrativo del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.
- ho 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;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori della Immobiliare Magazzini S.r.l. – a socio unico sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della medesima società al 31/12/2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Magazzini S.r.l. – a socio unico al 31/12/2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Magazzini S.r.l. – a socio unico al 31/12/2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato
Sezione "B"

Relazione ai sensi dell'art. 2429 comma 2, Codice Civile

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

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

Il Sindaco Unico dà atto di aver maturato una adeguata conoscenza in merito alla società per quanto concerne:

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

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2018) e quello precedente (2017). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente. La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:
 - sui risultati dell'esercizio sociale;
 - sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
 - sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
 - sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal Sindaco Unico hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Sindaco Unico ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

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

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

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

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio;

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

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Sindaco Unico non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico ha provveduto alla redazione del progetto di bilancio al 31.12.2018. Il Sindaco Unico ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa, dal rendiconto finanziario e dalla relazione sulla gestione.

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

- Nella predisposizione del bilancio non si è derogato dai principi di redazione di cui all'art. 2423 bis C.C. né dai criteri e principi contabili redatti dal Consiglio Nazionale dei dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.
- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Sindaco Unico e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo sono stati oggetto di specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati e per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della nota integrativa, il Sindaco Unico non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	8.192.101
Passività	Euro	2.133.779
Patrimonio netto (compreso l'utile dell'esercizio)	Euro	6.058.322

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Di cui: Utile dell'esercizio Euro **233.102**

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione	Euro	1.215.895
Costi della produzione	Euro	821.660
Diff. tra valore e costo della produzione	Euro	394.235
Proventi e oneri finanziari	Euro	-23.133
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
Risultato prima delle imposte	Euro	371.102
Imposte sul reddito	Euro	138.000
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	233.102

Risultato dell'esercizio sociale

L'esercizio 2018 evidenzia un risultato positivo di esercizio di Euro 233.102 mentre l'esercizio 2017 chiudeva con un risultato positivo di Euro 237.086.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione "A" della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Sindaco Unico propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dall'Amministratore Unico.

San Pietro In Cariano (VR), li 12 aprile 2019

Il Sindaco Unico

Dott. Flavio Farina



Protocollo 0314364/2019
Copia conforme all'originale.

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

CONFRONTO PROIEZIONE AL 2025 CON IPOTESI LOCAZIONE Hangartner vs. Gruber

RICAVI PER CANONI	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2019/2025</u>
Canoni locazione HGT	1.258.730	1.476.666	1.516.662	1.558.326	1.603.330	1.625.000	1.655.832	10.694.546
Canoni locazione GRUBER	1.447.062	2.541.660	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	15.238.722
differenza	188.332	1.064.994	733.338	691.674	646.670	625.000	594.168	4.544.176

UTILE NETTO	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2019/2025</u>
Con locazione HGT	229.528	279.030	228.168	153.312	161.045	154.967	162.186	1.368.236
Con locazione GRUBER	342.527	918.626	668.771	568.916	549.647	530.567	519.287	4.098.341
differenza	112.999	639.596	440.603	415.604	388.602	375.600	357.101	2.730.105

CASH FLOW LORDO	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2019/2025</u>
Con locazione HGT	578.850	755.152	836.690	930.634	971.967	992.689	1.018.708	6.084.690
Con locazione GRUBER	691.849	1.394.748	1.277.293	1.346.238	1.360.569	1.368.289	1.375.809	8.814.795
differenza	112.999	639.596	440.603	415.604	388.602	375.600	357.101	2.730.105

Posizione finanziaria netta (alla fine dell'esercizio)	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Con locazione HGT	1.222.726	575.878	- 18.932	38.702	188.668	568.357	1.044.066
Con locazione GRUBER	1.315.725	1.498.473	1.204.266	1.587.504	2.126.073	2.881.362	3.714.172
differenza	92.999	922.595	1.223.198	1.548.802	1.937.405	2.313.005	2.670.106

PATRIMONIO NETTO (alla fine dell'esercizio)	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Con locazione HGT	6.247.849	6.486.879	6.675.047	6.788.359	6.909.404	7.024.371	7.146.558
Con locazione GRUBER	6.360.848	7.239.475	7.868.246	8.397.162	8.906.809	9.397.376	9.876.663
differenza	112.999	752.596	1.193.199	1.608.803	1.997.405	2.373.005	2.730.105

PROIEZIONE AL 2025 - CON SUBENTRO GRUBER

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>
	consuntivo	preconsuntivo							
A Crediti verso Soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B IMMOBILIZZAZIONI	6.446.468,00	6.127.229,00	6.177.907,00	6.071.785,00	6.953.263,00	6.905.941,00	6.805.019,00	6.527.297,00	6.180.775,00
B I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BI 1) Costi di impianto e ampliamento									
BI 3) Diritti util. opere ingegno									
B II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	6.407.734,00	6.088.495,00	6.139.173,00	6.033.051,00	6.914.529,00	6.867.207,00	6.766.285,00	6.488.563,00	6.142.041,00
B II 1) Terreni e fabbricati	5.520.075,00	5.358.998,00							
B II 2) Impianti e macchinari lavori in corso	887.659,00	729.497,00							
B III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00
B III 1) Partecipazioni	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00
B III 1)a) Imprese controllate									
B III 1)d) Altre imprese	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00
C ATTIVO CIRCOLANTE	1.715.020,00	2.031.924,00	2.157.136,80	2.165.079,20	1.638.432,00	1.902.504,40	2.441.073,20	3.196.362,00	4.029.171,80
C II CREDITI	161.330,00	112.729,00	265.000,00	315.000,00	315.000,00	315.000,00	315.000,00	315.000,00	315.000,00
C II 1) Verso clienti nei 12 mesi	35.912,00	3.665,00	150.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
C II 4)bis crediti tributari	122.514,00	106.160,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00
crediti tributari oltre 12 mesi	-	-							
C II 4)ter imposte anticipate	-	-							
C II 5) Verso altri nei 12 mesi	-	-	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Verso altri oltre 12 mesi	2.904,00	2.904,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
C IV DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.553.690,00	1.919.195,00	1.892.136,80	1.850.079,20	1.323.432,00	1.587.504,40	2.126.073,20	2.881.362,00	3.714.171,80
C IV 1) Depositi bancari e postali	1.553.492,00	1.918.952,00	1.891.936,80	1.849.879,20	1.323.232,00	1.587.304,40	2.125.873,20	2.881.162,00	3.713.971,80
C IV 3) Denaro e valori in cassa	198,00	243,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
D RATEI E RISCONTI ATTIVI	48.068,00	32.947,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
TOTALE ATTIVITA'	8.209.556,00	8.192.100,00	8.375.043,80	8.276.864,20	8.631.695,00	8.848.445,40	9.286.092,20	9.763.659,00	10.249.946,80

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incasato

PASSIVITA'		31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
		consuntivo	preconsuntivo							
A	PATRIMONIO NETTO	5.865.219,00	6.058.322,00	6.360.848,80	7.239.475,20	7.868.246,00	8.397.162,40	8.906.809,20	9.397.376,00	9.876.663,80
A I	Capitale sociale	1.549.000,00	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.001
A IV	Riserva legale	221.680,00	233.534	245.189	262.315	308.247	341.685	370.131	397.613	424.142
A IV	Riserva legale delib. 28/4/2006	128,00	128	128	128	128	128	128	128	128
A VII	Riserve straordinarie	916.805,00	916.805	916.805	916.805	916.805	916.805	916.805	916.805	916.805
A VIII	Risultati a nuovo di esercizi precedenti	2.940.520,00	3.125.753	3.307.200	3.592.600	4.425.295	5.020.628	5.521.098	6.003.263	6.467.301
A IX	Risultato netto d'esercizio	237.086,00	233.102	342.527	918.626	668.771	568.916	549.647	530.567	519.287
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00
B 2)	Fondo imposte differite	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B 3)	Fondo rischi crediti diversi	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00
B 3)	Fondo rischi diversi	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00
C	Trattamento di fine rapporto	14.319,00	17.909,00	23.000,00	30.000,00	38.000,00	45.000,00	53.000,00	60.000,00	67.000,00
D	DEBITI	2.225.446,00	2.011.816,00	1.885.912,00	902.106,00	620.166,00	301.000,00	221.000,00	201.000,00	201.000,00
D 4)	Debiti verso banche	1.004.154,00	793.850,00	576.412,00	351.606,00	119.166,00	-	-	-	-
	Per mutui nei 12 mesi	210.304,00	217.438,00	224.806,00	232.440,00	119.166,00	-	-	-	-
	Banche nei 12 mesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Per mutui oltre i 12 mesi	793.850,00	576.412,00	351.606,00	119.166,00	-	-	-	-	-
D 7)	Debiti verso fornitori	11.237,00	24.407,00	60.000,00	150.000,00	250.000,00	150.000,00	70.000,00	50.000,00	50.000,00
	Entro i 12 mesi	11.237,00	24.407,00	60.000,00	150.000,00	250.000,00	150.000,00	70.000,00	50.000,00	50.000
D11)	Debiti verso imprese controllanti	1.190.000,00	1.180.000,00	1.140.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
	Finanziari entro i 12 mesi	1.190.000,00	1.180.000,00	1.140.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000
	Finanziari oltre i 12 mesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D 12)	Debiti tributari	11.155,00	4.023,00	100.000,00	350.000,00	200.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
	Entro i 12 mesi	11.155,00	4.023,00	100.000,00	350.000,00	200.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000
D 13)	Debiti verso Istituti di previdenza	2.006,00	2.122,00	2.500,00	3.500,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Entro i 12 mesi	2.006,00	2.122,00	2.500,00	3.500,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000
D 14)	Altri debiti	6.894,00	7.414,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
	Entro i 12 mesi	6.894,00	7.414,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000
E	RATEI E RISCOINTI PASSIVI	2.289,00	1.770,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
TOTALE PASSIVITA'		8.209.556,00	8.192.100,00	8.375.043,80	8.276.864,20	8.631.695,00	8.848.445,40	9.286.092,20	9.763.659,00	10.249.946,80
		-	-	-	-	-	-	-	-	-

CONTO ECONOMICO		31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
		consuntivo	preconsuntivo	Versione 24/09/2019 Il Funzionario Incaricato						
A	VALORE DELLA PRODUZIONE	1.204.399,00	1.215.895,00	1.447.062,00	2.541.660,00	2.250.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00
A 1	Ricavi delle prestazioni									
A 4	Proventi immobiliari	1.196.984,00	1.207.460,00	1.447.062,00	2.541.660,00	2.250.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00
A 5	Altri ricavi e proventi	7.415,00	8.435,00	-	-	-	-	-	-	-
B	COSTI DI PRODUZIONE	808.354,00	821.660,00	854.322,00	996.122,00	1.128.522,00	1.302.322,00	1.335.922,00	1.367.722,00	1.386.522,00
B 6	Mat. prime, sussidiarie e consumo		-	-	-	-	-	-	-	-
B 7	Servizi di terzi	93.811,00	119.206,00	170.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
B 8	Godimento beni di terzi	8.620,00	9.137,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	Affitti e concessioni	8.620,00	9.137,00							
	Leasing e noli									
B 9	Costi del personale	62.339,00	60.292,00	65.000,00	90.000,00	90.000,00	95.000,00	95.000,00	100.000,00	100.000,00
	Salari e stipendi	49.934,00	46.646,00							
	Oneri sociali	8.743,00	10.056,00							
	Trattamento di fine rapporto	3.662,00	3.590,00							
B 10	Ammortamenti e svalutazioni	391.027,00	380.032,00	349.322,00	476.122,00	608.522,00	777.322,00	810.922,00	837.722,00	856.522,00
	Ammortam. di beni immateriali	299,00	-							
	Ammortam. di beni materiali	390.728,00	380.032,00	349.322,00	376.122,00	408.522,00	477.322,00	510.922,00	537.722,00	556.522,00
	Ammortam. investimenti locatario	-	-	-	100.000,00	200.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00
B 12	Accantonamenti per rischi ed oneri		-	-	-	-	-	-	-	-
B 14	Oneri diversi di gestione	252.557,00	252.993,00	260.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00
	Tasse (Comunali-ICI)	238.849,00	239.309,00							
	Oneri diversi	13.708,00	13.684,00							
	DIFF.TRA VALORE E COSTO PRODUZION	396.045,00	394.235,00	592.740,00	1.545.538,00	1.121.478,00	947.678,00	914.078,00	882.278,00	863.478,00
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	11.959,00	23.133,00	21.862,00	14.494,00	6.860,00	516,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
C 15	Proventi da partecipaz. altre imprese									
C 16	Proventi finanziari	21.561,00	4.162,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
C 17	Oneri finanziari	33.520,00	27.295,00	23.862,00	16.494,00	8.860,00	1.484,00	-	-	-
D	RETTIF. VALORE ATTIV. FINANZ.									
D 19	Svalutazione partecipazioni									
E	PROVENTI/ONERI STRAORDIN.									
E 20	Proventi e plusvalenze straordinarie		-	-	-	-	-	-	-	-
E 21	Perdite e minusvalenze straordinarie									
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	384.086,00	371.102,00	570.878,00	1.531.044,00	1.114.618,00	948.194,00	916.078,00	884.278,00	865.478,00
E 22	a) Imposte sul reddito d'esercizio	147.000,00	138.000,00	228.351,20	612.417,60	445.847,20	379.277,60	366.431,20	353.711,20	346.191,20
	b) Utilizzo Imposte differite IRES									
E 26	RISULTATO D'ESERCIZIO	237.086,00	233.102,00	342.526,80	918.626,40	668.770,80	568.916,40	549.646,80	530.566,80	519.286,80
	Cash flow lordo	628.113,00	613.134,00	691.848,80	1.394.748,40	1.277.292,80	1.346.238,40	1.360.568,80	1.368.288,80	1.375.808,80

Previsione ricavi 2019/2025 (ipotesi canoni 101.373 mese fino 31/10/19 poi **Canoni Gruber**) all'originale.

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

anno	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Canoni	
	Ricavi lordi	1.196.984	1.207.460	1.447.062	2.541.660	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	1.013.730
Ricavi netti	1.196.984	1.207.460	1.447.062	2.541.660	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	433.332	2019
Ammortamenti	(al 50% 1° anno)		(2019 e 2021 tolti amm.ti cessanti)							1.447.062	2019
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2.541.660	2020
+ 50% 2° anno	390.728,00	376.740,00	330.031,00	349.322,00	346.122,00	408.522,00	477.322,00	510.922,00	537.722,00	2.250.000	2021
+ 50% 1° anno		-	3.291,00	16.000,00	10.800,00	51.600,00	17.200,00	16.400,00	10.400,00	2.250.000	2022
		3.291,00	16.000,00	10.800,00	51.600,00	17.200,00	16.400,00	10.400,00	8.400,00	2.250.000	2023
TOTALE	390.728,00	380.031,00	349.322,00	376.122,00	408.522,00	477.322,00	510.922,00	537.722,00	556.522,00	2.250.000	2024
										2.250.000	2025
Investimenti diretti Immobiliare											
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2019/2025	
aliquota media	447.409	60.793	400.000	270.000	1.290.000	430.000	410.000	260.000	210.000	3.270.000	
8% 50% 1° anno		3.291,00	16.000,00	10.800,00	51.600,00	17.200,00	16.400,00	10.400,00	8.400,00		
dal 2° anno		6.384,00	32.000,00	21.600,00	103.200,00	34.400,00	32.800,00	20.800,00	16.800,00		

Investimenti diretti del locatario	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00					
Ammortamento 10%	100.000,00	200.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00

DIPENDENTI		
Si incrementa l'organico di 1 unità dal 2020 (part-time??)	fulltime	1
	part-time	2

Dal 2019 incremento costi per servizi di terzi in relazione a pratiche legali e consulenze tecniche relative ad investimenti

Rimborso mutuo UBI								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Capitale	1.004.153,61	793.849,84	576.411,90	351.606,21	119.165,95	-		
rimborso anno		210.303,77	217.437,94	224.805,69	232.440,26	119.165,95		
q. Interessi		30.996,23	23.862,06	16.494,31	8.859,74	1.484,05		

Dividendo annuo € 40.000

Rimborso prestito soci nel 2020 € 1.100.000

Tabella riepilogo risultati

	2017	2018	2019	2020	Verona 2021 Il 2.250.000,00 caricato	2022	2023	2024	2025	2019/2025
Ricavi	1.204.399,00	1.215.895,00	1.447.062,00	2.541.660,00	2.250.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00	15.238.722
Utile netto	237.086,00	233.102,00	342.526,80	918.626,40	668.770,80	568.916,40	549.646,80	530.566,80	519.286,80	4.098.341
%	19,69%	19,17%	23,67%	36,14%	29,72%	25,29%	24,43%	23,58%	23,08%	
Cash flow lordo	628.113,00	613.134,00	691.848,80	1.394.748,40	1.277.292,80	1.346.238,40	1.360.568,80	1.368.288,80	1.375.808,80	8.814.795
%	52,15%	50,43%	47,81%	54,88%	56,77%	59,83%	60,47%	60,81%	61,15%	
Posizione finanziaria										
Liquidità	1.553.690,00	1.919.195,00	1.892.136,80	1.850.079,20	1.323.432,00	1.587.504,40	2.126.073,20	2.881.362,00	3.714.171,80	
debiti finanziari	- 1.004.154,00	- 793.850,00	- 576.412,00	- 351.606,00	- 119.166,00	-	-	-	-	
Posizione netta	549.536,00	1.125.345,00	1.315.724,80	1.498.473,20	1.204.266,00	1.587.504,40	2.126.073,20	2.881.362,00	3.714.171,80	
EBITDA	787.072,00	774.267,00	942.062,00	2.021.660,00	1.730.000,00	1.725.000,00	1.725.000,00	1.720.000,00	1.720.000,00	
(margine operat.lordo)	65,3%	63,7%	65,1%	79,5%	76,9%	76,7%	76,7%	76,4%	76,4%	
EBIT	396.045,00	394.235,00	592.740,00	1.545.538,00	1.121.478,00	947.678,00	914.078,00	882.278,00	863.478,00	
(margine operat.netto)	32,9%	32,4%	41,0%	60,8%	49,8%	42,1%	40,6%	39,2%	38,4%	
ROI (EBIT/cap.investito)	4,82%	4,81%	7,08%	18,67%	12,99%	10,71%	9,84%	9,04%	8,42%	
ROE (utile/cap.proprio)	4,04%	3,85%	5,38%	12,69%	8,50%	6,78%	6,17%	5,65%	5,26%	
Indice di autonomia (patr.netto/passivo tot.)	71,44%	73,95%	75,95%	87,47%	91,16%	94,90%	95,92%	96,25%	96,36%	
Indice copertura imr (patr.netto/attivo immob)	90,98%	98,88%	102,96%	119,23%	113,16%	121,59%	130,89%	143,97%	159,80%	
Indice disponibilità (attivo corr/passivo corr)		1,42	1,41	2,77	2,64	6,32	11,05	15,90	20,05	

COMMENTI

Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

La "proiezione 2025 ipotesi di locazione Gruber" prende in considerazione il canone offerto da Gruber a partire da novembre 2019

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>Totale 2019/2025</u>
Canone "lordo"	1.207.460	1.447.062	2.541.660	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	15.238.722
Canone "netto"	1.207.460	1.447.062	2.541.660	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	15.238.722

- Gli investimenti fatti da Gruber sono di 1 milione all'anno nel 2020-2021-2022.
- I relativi ammortamenti calcolati al 10% incidono sui costi per 100.000 nel 2020, di 200.000 nel 2021, di 300.000 dal 2022 al 2025.
- Gli investimenti di Immobiliare sarebbero di € 400.000 nel 2019; € 270.000 nel 2020; € 1.290.000 nel 2021, € 430.000 nel 2022, € 410.000 nel 2023; € 260.000 nel 2024, € 210.000 nel 2025 per un totale di € 3.270.000. La cifra è maggiore dei 2.500.000 del preliminare perché trascina investimenti non effettuati nel 2018.

Con tali dati il conto economico presenta la seguente evoluzione:

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2019/2025</u>
Utile netto	233.102	342.527	918.626	668.771	568.916	549.647	530.567	519.287	4.098.341
Cash-flow lordo	613.134	691.849	1.394.748	1.277.293	1.346.238	1.360.569	1.368.289	1.375.809	8.814.795

La situazione finanziaria migliora significativamente pur rimborsando il prestito soci di € 1.100.000 nel 2020

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Liquidità a fine anno	1.919.195	1.892.137	1.850.079	1.323.432	1.587.504	2.126.073	2.881.362	3.714.172
Indebitamento bancario	793.849	576.412	351.606	119.166	-	-	-	-
Posizione finanziaria netta	1.125.346	1.315.725	1.498.473	1.204.266	1.587.504	2.126.073	2.881.362	3.714.172

Si è ipotizzato di mantenere il dividendo ad € 40.000 annui ma, "c'è tutto lo spazio" per incrementarlo significativamente.

PROGRAMMA INVESTIMENTI 2018 - 2025

aggiornato marzo 2019

	<u>Anno 2018</u>	<u>Anno 2019</u>	<u>Anno 2020</u>	<u>Anno 2021</u>	<u>Anno 2022</u>	<u>Anno 2023</u>	<u>Anno 2024</u>	<u>Anno 2025</u>	<u>TOTALE 2019-2025</u>
<u>Frigorifero (mag. 37)</u>									
Evaporatori/compressori	14.615,00	50.000,00	100.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	100.000,00	850.000,00
Installazione linee vita		15.000,00							15.000,00
illuminaz.di emergenza	8.245,00								-
Fossa vani tecnici									-
via di fuga vani tecnici									-
Rifacim.quadri e impianti elettrici	5.145,00 (1)		380.000,00	250.000,00	250.000,00	150.000,00			1.030.000,00
Copertura tetto/canali gronda			100.000,00	20.000,00	30.000,00				150.000,00
Ampliamento spogliatoi/infissi	5.202,00			330.000,00					330.000,00
Varie	2.934,00	50.000,00	30.000,00	30.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	270.000,00
TOTALE	36.141,00	115.000,00	610.000,00	780.000,00	470.000,00	340.000,00	190.000,00	140.000,00	2.645.000,00
<u>Magazzino merci (mag. 35)</u>	<u>Anno 2018</u>	<u>Anno 2019</u>	<u>Anno 2020</u>	<u>Anno 2021</u>	<u>Anno 2022</u>	<u>Anno 2023</u>	<u>Anno 2024</u>	<u>Anno 2025</u>	<u>TOTALE</u>
Impianto rilevazione fumi	2.310,00 (1)	200.000,00							200.000,00
Rifacimento quadri elettrici				100.000,00	200.000,00				300.000,00
Copertura tetto/lucernari			600.000,00	650.000,00					1.250.000,00
Copertura galleria treni				100.000,00					100.000,00
Miglioramento antisismico		25.000,00		500.000,00	500.000,00				1.025.000,00
Varie		30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	240.000,00
TOTALE	2.310,00	255.000,00	630.000,00	1.380.000,00	730.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	3.115.000,00
<u>Altri interventi</u>	<u>Anno 2018</u>	<u>Anno 2019</u>	<u>Anno 2020</u>	<u>Anno 2021</u>	<u>Anno 2022</u>	<u>Anno 2023</u>	<u>Anno 2024</u>	<u>Anno 2025</u>	<u>TOTALE</u>
Raccolta acque prima pioggia									-
Direz.lavori/sicurezza acque									-
Impianti elettrici generali				100.000,00	100.000,00				200.000,00
Imp.illuminaz.esterna									-
Linea idrica antincendio	19.893,00				100.000,00				100.000,00
Varie	2.450,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	210.000,00
TOTALE	22.343,00	30.000,00	30.000,00	130.000,00	230.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	510.000,00
TOTALE GENERALE	60.794,00	400.000,00	1.270.000,00	2.290.000,00	1.430.000,00	410.000,00	260.000,00	210.000,00	6.270.000,00

(1) = investimenti avviati che saranno completati nel 2019/2020-Gli investimenti già previsti nel 2018 (635.000)sono spostati sugli anni successivi

Di cui eseguiti dal locatario	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
--------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

PROIEZIONE AL 2025 - CON LOCAZIONE HANGARTNER (prelazione)

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>
	consuntivo	preconsuntivo							
A Crediti verso Soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B IMMOBILIZZAZIONI	6.446.468,00	6.127.229,00	6.177.907,00	6.071.785,00	6.953.263,00	6.905.941,00	6.805.019,00	6.527.297,00	6.180.775,00
B I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B I 1) Costi di impianto e ampliamento									
B I 3) Diritti util. opere ingegno									
B II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	6.407.734,00	6.088.495,00	6.139.173,00	6.033.051,00	6.914.529,00	6.867.207,00	6.766.285,00	6.488.563,00	6.142.041,00
B II 1) Terreni e fabbricati	5.520.075,00	5.358.998,00							
B II 2) Impianti e macchinari lavori in corso	887.659,00	729.497,00							
B III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00
B III 1) Partecipazioni	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00
B III 1)a) Imprese controllate									
B III 1)d) Altre imprese	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00	38.734,00
C ATTIVO CIRCOLANTE	1.715.020,00	2.031.924,00	1.964.137,60	1.092.483,60	265.233,60	203.701,60	353.668,40	733.357,20	1.209.066,20
C II CREDITI	161.330,00	112.729,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
C II 1) Verso clienti nei 12 mesi	35.912,00	3.665,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
C II 4)bis crediti tributari	122.514,00	106.160,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00
crediti tributari oltre 12 mesi	-	-							
C II 4)ter imposte anticipate	-	-							
C II 5) Verso altri nei 12 mesi	-	-	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Verso altri oltre 12 mesi	2.904,00	2.904,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
C IV DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.553.690,00	1.919.195,00	1.799.137,60	927.483,60	100.233,60	38.701,60	188.668,40	568.357,20	1.044.066,20
C IV 1) Depositi bancari e postali	1.553.492,00	1.918.952,00	1.798.937,60	927.283,60	100.033,60	38.501,60	188.468,40	568.157,20	1.043.866,20
C IV 3) Denaro e valori in cassa	198,00	243,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
D RATEI E RISCONTI ATTIVI	48.068,00	32.947,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
TOTALE ATTIVITA'	8.209.556,00	8.192.100,00	8.182.044,60	7.204.268,60	7.258.496,60	7.149.642,60	7.198.687,40	7.300.654,20	7.429.841,20

Verona, 24/09/2019.

H. Finanziario Incastrato

PASSIVITA'		31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
		consuntivo	preconsuntivo							
A	PATRIMONIO NETTO	5.865.219,00	6.058.322,00	6.247.849,60	6.486.879,60	6.675.047,60	6.788.359,60	6.909.404,40	7.024.371,20	7.146.558,20
A I	Capitale sociale	1.549.000,00	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.000	1.549.001
A IV	Riserva legale	221.680,00	233.534	245.189	256.665	270.617	282.025	289.691	297.743	305.492
A IV	Riserva legale delib. 28/4/2006	128,00	128	128	128	128	128	128	128	128
A VII	Riserve straordinarie	916.805,00	916.805	916.805	916.805	916.805	916.805	916.805	916.805	916.805
A VIII	Risultati a nuovo di esercizi precedenti	2.940.520,00	3.125.753	3.307.200	3.485.251	3.710.330	3.887.089	3.992.736	4.105.728	4.212.947
A IX	Risultato netto d'esercizio	237.086,00	233.102	229.528	279.030	228.168	153.312	161.045	154.967	162.186
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00	102.283,00
B 2)	Fondo imposte differite	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B 3)	Fondo rischi crediti diversi	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00	32.023,00
B 3)	Fondo rischi diversi	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00	70.260,00
C	Trattamento di fine rapporto	14.319,00	17.909,00	23.000,00	30.000,00	38.000,00	45.000,00	53.000,00	60.000,00	67.000,00
D	DEBITI	2.225.446,00	2.011.816,00	1.805.912,00	582.106,00	440.166,00	211.000,00	131.000,00	111.000,00	111.000,00
D 4)	Debiti verso banche	1.004.154,00	793.850,00	576.412,00	351.606,00	119.166,00	-	-	-	-
	Per mutui nei 12 mesi	210.304,00	217.438,00	224.806,00	232.440,00	119.166,00	-	-	-	-
	Banche nei 12 mesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Per mutui oltre i 12 mesi	793.850,00	576.412,00	351.606,00	119.166,00	-	-	-	-	-
D 7)	Debiti verso fornitori	11.237,00	24.407,00	60.000,00	150.000,00	250.000,00	150.000,00	70.000,00	50.000,00	50.000,00
	Entro i 12 mesi	11.237,00	24.407,00	60.000,00	150.000,00	250.000,00	150.000,00	70.000,00	50.000,00	50.000,00
D11)	Debiti verso imprese controllanti	1.190.000,00	1.180.000,00	1.140.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
	Finanziari entro i 12 mesi	1.190.000,00	1.180.000,00	1.140.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
	Finanziari oltre i 12 mesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D 12)	Debiti tributari	11.155,00	4.023,00	20.000,00	30.000,00	20.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	Entro i 12 mesi	11.155,00	4.023,00	20.000,00	30.000,00	20.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
D 13)	Debiti verso Istituti di previdenza	2.006,00	2.122,00	2.500,00	3.500,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Entro i 12 mesi	2.006,00	2.122,00	2.500,00	3.500,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
D 14)	Altri debiti	6.894,00	7.414,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
	Entro i 12 mesi	6.894,00	7.414,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
E	RATEI E RISCOINTI PASSIVI	2.289,00	1.770,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
TOTALE PASSIVITA'		8.209.556,00	8.192.100,00	8.182.044,60	7.204.268,60	7.258.496,60	7.149.642,60	7.198.687,40	7.300.654,20	7.429.841,20
		-	-	-	-	-	-	-	-	-

CONTO ECONOMICO		31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
		consuntivo	preconsuntivo	Versione 24/09/2019 Il Funzionario Incaricato						
A	VALORE DELLA PRODUZIONE	1.204.399,00	1.215.895,00	1.258.730,00	1.476.666,00	1.516.662,00	1.558.326,00	1.603.330,00	1.625.000,00	1.655.832,00
A 1	Ricavi delle prestazioni									
A 4	Proventi immobiliari	1.196.984,00	1.207.460,00	1.258.730,00	1.476.666,00	1.516.662,00	1.558.326,00	1.603.330,00	1.625.000,00	1.655.832,00
A 5	Altri ricavi e proventi	7.415,00	8.435,00	-	-	-	-	-	-	-
B	COSTI DI PRODUZIONE	808.354,00	821.660,00	854.322,00	996.122,00	1.128.522,00	1.302.322,00	1.335.922,00	1.367.722,00	1.386.522,00
B 6	Mat. prime, sussidiarie e consumo		-	-	-	-	-	-	-	-
B 7	Servizi di terzi	93.811,00	119.206,00	170.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
B 8	Godimento beni di terzi	8.620,00	9.137,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	Affitti e concessioni	8.620,00	9.137,00							
	Leasing e noli									
B 9	Costi del personale	62.339,00	60.292,00	65.000,00	90.000,00	90.000,00	95.000,00	95.000,00	100.000,00	100.000,00
	Salari e stipendi	49.934,00	46.646,00							
	Oneri sociali	8.743,00	10.056,00							
	Trattamento di fine rapporto	3.662,00	3.590,00							
B 10	Ammortamenti e svalutazioni	391.027,00	380.032,00	349.322,00	476.122,00	608.522,00	777.322,00	810.922,00	837.722,00	856.522,00
	Ammortam. di beni immateriali	299,00	-							
	Ammortam. di beni materiali	390.728,00	380.032,00	349.322,00	376.122,00	408.522,00	477.322,00	510.922,00	537.722,00	556.522,00
	Ammortam. investimenti locatario	-	-	-	100.000,00	200.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00
B 12	Accantonamenti per rischi ed oneri		-	-	-	-	-	-	-	-
B 14	Oneri diversi di gestione	252.557,00	252.993,00	260.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00
	Tasse (Comunali-ICI)	238.849,00	239.309,00							
	Oneri diversi	13.708,00	13.684,00							
	DIFF.TRA VALORE E COSTO PRODUZION	396.045,00	394.235,00	404.408,00	480.544,00	388.140,00	256.004,00	267.408,00	257.278,00	269.310,00
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	11.959,00	23.133,00	21.862,00	15.494,00	7.860,00	484,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
C 15	Proventi da partecipaz. altre imprese									
C 16	Proventi finanziari	21.561,00	4.162,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
C 17	Oneri finanziari	33.520,00	27.295,00	23.862,00	16.494,00	8.860,00	1.484,00	-	-	-
D	RETTIF. VALORE ATTIV. FINANZ.									
D 19	Svalutazione partecipazioni									
E	PROVENTI/ONERI STRAORDIN.									
E 20	Proventi e plusvalenze straordinarie		-	-	-	-	-	-	-	-
E 21	Perdite e minusvalenze straordinarie									
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	384.086,00	371.102,00	382.546,00	465.050,00	380.280,00	255.520,00	268.408,00	258.278,00	270.310,00
E 22	a) Imposte sul reddito d'esercizio	147.000,00	138.000,00	153.018,40	186.020,00	152.112,00	102.208,00	107.363,20	103.311,20	108.124,00
	b) Utilizzo Imposte differite IRES									
E 26	RISULTATO D'ESERCIZIO	237.086,00	233.102,00	229.527,60	279.030,00	228.168,00	153.312,00	161.044,80	154.966,80	162.186,00
	Cash flow lordo	628.113,00	613.134,00	578.849,60	755.152,00	836.690,00	930.634,00	971.966,80	992.688,80	1.018.708,00

Previsione ricavi 2019/2025 (ipotesi canoni 101.373 mese fino 31/10/19 poi **Canoni HGT**) [come all'originale.](#)

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

anno	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Canoni	
Ricavi lordi	1.196.984	1.207.460	1.258.730	1.476.666	1.516.662	1.558.326	1.603.330	1.625.000	1.655.832	1.013.730	2019
Ricavi netti	1.196.984	1.207.460	1.258.730	1.476.666	1.516.662	1.558.326	1.603.330	1.625.000	1.655.832	245.000	2019
										1.258.730	2019
Ammortamenti		(al 50% 1° anno)		(2019 e 2021 tolti amm.ti cessanti)							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
	390.728,00	376.740,00	330.031,00	349.322,00	346.122,00	408.522,00	477.322,00	510.922,00	537.722,00	1.516.662	2021
+ 50% 2° anno		-	3.291,00	16.000,00	10.800,00	51.600,00	17.200,00	16.400,00	10.400,00	1.558.326	2022
+ 50% 1° anno		3.291,00	16.000,00	10.800,00	51.600,00	17.200,00	16.400,00	10.400,00	8.400,00	1.603.330	2023
TOTALE	390.728,00	380.031,00	349.322,00	376.122,00	408.522,00	477.322,00	510.922,00	537.722,00	556.522,00	1.625.000	2024
										1.655.832	2025
Investimenti diretti Immobiliare											
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
	447.409	60.793	400.000	270.000	1.290.000	430.000	410.000	260.000	210.000	2019/2025	
										3.270.000	
aliquota media											
8% 50% 1° anno		3.291,00	16.000,00	10.800,00	51.600,00	17.200,00	16.400,00	10.400,00	8.400,00		
dal 2° anno		6.384,00	32.000,00	21.600,00	103.200,00	34.400,00	32.800,00	20.800,00	16.800,00		

Investimenti diretti del locatario				1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00			
Ammortamento 10%				100.000,00	200.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00

DIPENDENTI			
Si incrementa l'organico di 1 unità dal 2020 (part-time??)	fulltime	1	
	part-time	2	

Dal 2019 incremento costi per servizi di terzi in relazione a pratiche legali e consulenze tecniche relative ad investimenti

Rimborso mutuo UBI								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Capitale	1.004.153,61	793.849,84	576.411,90	351.606,21	119.165,95	-		
rimborso anno		210.303,77	217.437,94	224.805,69	232.440,26	119.165,95		
q. Interessi		30.996,23	23.862,06	16.494,31	8.859,74	1.484,05		

Dividendo annuo € 40.000

Rimborso prestito soci nel 2020 € 1.100.000

Tabella riepilogo risultati

	2017	2018	2019	2020	Verona 2021 Il Fus 16.662,00 caricato 2021	2022	2023	2024	2025	2019/2025
Ricavi	1.204.399,00	1.215.895,00	1.258.730,00	1.476.666,00	1.476.662,00	1.558.326,00	1.603.330,00	1.625.000,00	1.655.832,00	10.694.546,00
Utile netto	237.086,00	233.102,00	229.527,60	279.030,00	228.168,00	153.312,00	161.044,80	154.966,80	162.186,00	1.368.235,20
%	19,69%	19,17%	18,23%	18,90%	15,04%	9,84%	10,04%	9,54%	9,79%	
Cash flow lordo	628.113,00	613.134,00	578.849,60	755.152,00	836.690,00	930.634,00	971.966,80	992.688,80	1.018.708,00	6.084.689,20
%	52,15%	50,43%	45,99%	51,14%	55,17%	59,72%	60,62%	61,09%	61,52%	
Posizione finanziaria										
Liquidità	1.553.690,00	1.919.195,00	1.799.137,60	927.483,60	100.233,60	38.701,60	188.668,40	568.357,20	1.044.066,20	
debiti finanziari	- 1.004.154,00	- 793.850,00	- 576.412,00	- 351.606,00	- 119.166,00	-	-	-	-	
Posizione netta	549.536,00	1.125.345,00	1.222.725,60	575.877,60	- 18.932,40	38.701,60	188.668,40	568.357,20	1.044.066,20	
EBITDA	787.072,00	774.267,00	753.730,00	956.666,00	996.662,00	1.033.326,00	1.078.330,00	1.095.000,00	1.125.832,00	
(margine operat.lordo)	65,3%	63,7%	59,9%	64,8%	65,7%	66,3%	67,3%	67,4%	68,0%	
EBIT	396.045,00	394.235,00	404.408,00	480.544,00	388.140,00	256.004,00	267.408,00	257.278,00	269.310,00	
(margine operat.netto)	32,9%	32,4%	32,1%	32,5%	25,6%	16,4%	16,7%	15,8%	16,3%	
ROI (EBIT/cap.investito)	4,82%	4,81%	4,94%	6,67%	5,35%	3,58%	3,71%	3,52%	3,62%	
ROE (utile/cap.proprio)	4,04%	3,85%	3,67%	4,30%	3,42%	2,26%	2,33%	2,21%	2,27%	
Indice di autonomia (patr.netto/passivo tot.)	71,44%	73,95%	76,36%	90,04%	91,96%	94,95%	95,98%	96,22%	96,19%	
Indice copertura imr (patr.netto/attivo immob)	90,98%	98,88%	101,13%	106,84%	96,00%	98,30%	101,53%	107,62%	115,63%	
Indice disponibilità (attivo corr/passivo corr)		1,42	1,35	2,36	0,60	0,97	2,70	6,61	10,89	

Verona, 24/09/2019.

Il Funzionario Incaricato

COMMENTI

La "proiezione 2025 ipotesi di locazione HGT" prende in considerazione il canone della prelazione Hangartner a partire da novembre 2019 (si ipotizza la decorrenza della nuova locazione da novembre 2019)

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>Totale 2019/2025</u>
Canone "lordo"	1.207.460	1.258.730	1.476.666	1.516.662	1.558.326	1.603.330	1.625.000	1.655.832	10.694.546
Canone "netto"	1.207.460	1.258.730	1.476.666	1.516.662	1.558.326	1.603.330	1.625.000	1.655.832	10.694.546

- Gli investimenti fatti dal conduttore sono di 1 milione all'anno nel 2020-2021-2022.
- I relativi ammortamenti calcolati al 10% incidono sui costi per 100.000 nel 2020, di 200.000 nel 2021, di 300.000 dal 2022 al 2025.
- Gli investimenti di Immobiliare sarebbero di € 400.000 nel 2019; € 270.000 nel 2020; € 1.290.000 nel 2021, € 430.000 nel 2022, € 410.000 nel 2023; € 260.000 nel 2024, € 210.000 nel 2025 per un totale di € 3.270.000. La cifra è maggiore dei 2.500.000 del preliminare perché trascina investimenti non effettuati nel 2018.

Con tali dati il conto economico presenta la seguente evoluzione:

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2019/2025</u>
Utile netto	233.102	229.528	279.030	228.168	153.312	161.045	154.967	162.186	1.368.235
Cash-flow lordo	613.134	578.850	755.152	836.690	930.634	971.967	992.689	1.018.708	6.084.689

L'utile netto si riduce in relazione all'incidenza degli ammortamenti sui nuovi investimenti sia del conduttore che del locatore
Il cash flow lordo migliora in relazione agli ammortamenti

La situazione finanziaria si deteriora mantenendo il rimborso del prestito soci di € 1.100.000 nel 2020

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Liquidità a fine anno	1.919.195	1.799.138	927.484	100.234	38.702	188.668	568.357	1.044.066
Indebitamento bancario	793.849	576.412	351.606	119.166	-	-	-	-
Posizione finanziaria netta	1.125.346	1.222.726	575.878	18.932	38.702	188.668	568.357	1.044.066

Si è ipotizzato di mantenere il dividendo alla controllante ad € 40.000 annui

PROGRAMMA INVESTIMENTI 2018 - 2025

aggiornato marzo 2019

	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	TOTALE 2019-2025
<u>Frigorifero (mag. 37)</u>									
Evaporatori/compressori	14.615,00	50.000,00	100.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	100.000,00	850.000,00
Installazione linee vita		15.000,00							15.000,00
illuminaz.di emergenza	8.245,00								-
Fossa vani tecnici									-
via di fuga vani tecnici									-
Rifacim.quadri e impianti elettrici	5.145,00 (1)		380.000,00	250.000,00	250.000,00	150.000,00			1.030.000,00
Copertura tetto/canali gronda			100.000,00	20.000,00	30.000,00				150.000,00
Ampliamento spogliatoi/infissi	5.202,00			330.000,00					330.000,00
Varie	2.934,00	50.000,00	30.000,00	30.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	270.000,00
TOTALE	36.141,00	115.000,00	610.000,00	780.000,00	470.000,00	340.000,00	190.000,00	140.000,00	2.645.000,00
<u>Magazzino merci (mag. 35)</u>									
Impianto rilevazione fumi	2.310,00 (1)	200.000,00							200.000,00
Rifacimento quadri elettrici				100.000,00	200.000,00				300.000,00
Copertura tetto/lucernari			600.000,00	650.000,00					1.250.000,00
Copertura galleria treni				100.000,00					100.000,00
Miglioramento antisismico		25.000,00		500.000,00	500.000,00				1.025.000,00
Varie		30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	240.000,00
TOTALE	2.310,00	255.000,00	630.000,00	1.380.000,00	730.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	3.115.000,00
<u>Altri interventi</u>									
Raccolta acque prima pioggia									-
Direz.lavori/sicurezza acque									-
Impianti elettrici generali				100.000,00	100.000,00				200.000,00
Imp.illuminaz.esterna									-
Linea idrica antincendio	19.893,00				100.000,00				100.000,00
Varie	2.450,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	210.000,00
TOTALE	22.343,00	30.000,00	30.000,00	130.000,00	230.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	510.000,00
TOTALE GENERALE	60.794,00	400.000,00	1.270.000,00	2.290.000,00	1.430.000,00	410.000,00	260.000,00	210.000,00	6.270.000,00

(1) = investimenti avviati che saranno completati nel 2019/2020-Gli investimenti già previsti nel 2018 (635.000)sono spostati sugli anni successivi

Di cui eseguiti dal locatario	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
--------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

CONFRONTO PROIEZIONE AL 2025 CON IPOTESI LOCAZIONE Hangartner vs. Gruber
Verona, 24/09/2019.
Il Funzionario Incaricato

RICAVI PER CANONI	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2019/2025
Canoni locazione HGT	1.258.730	1.476.666	1.516.662	1.558.326	1.603.330	1.625.000	1.655.832	10.694.546
Canoni locazione GRUBER	1.447.062	2.541.660	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	15.238.722
differenza	188.332	1.064.994	733.338	691.674	646.670	625.000	594.168	4.544.176

UTILE NETTO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2019/2025
Con locazione HGT	229.528	279.030	228.168	153.312	161.045	154.967	162.186	1.368.236
Con locazione GRUBER	342.527	918.626	668.771	568.916	549.647	530.567	519.287	4.098.341
differenza	112.999	639.596	440.603	415.604	388.602	375.600	357.101	2.730.105

CASH FLOW LORDO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2019/2025
Con locazione HGT	578.850	755.152	836.690	930.634	971.967	992.689	1.018.708	6.084.690
Con locazione GRUBER	691.849	1.394.748	1.277.293	1.346.238	1.360.569	1.368.289	1.375.809	8.814.795
differenza	112.999	639.596	440.603	415.604	388.602	375.600	357.101	2.730.105

Posizione finanziaria netta	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(alla fine dell'esercizio)							
Con locazione HGT	1.222.726	575.878 -	18.932	38.702	188.668	568.357	1.044.066
Con locazione GRUBER	1.315.725	1.498.473	1.204.266	1.587.504	2.126.073	2.881.362	3.714.172
differenza	92.999	922.595	1.223.198	1.548.802	1.937.405	2.313.005	2.670.106

PATRIMONIO NETTO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(alla fine dell'esercizio)							
Con locazione HGT	6.247.849	6.486.879	6.675.047	6.788.359	6.909.404	7.024.371	7.146.558
Con locazione GRUBER	6.360.848	7.239.475	7.868.246	8.397.162	8.906.809	9.397.376	9.876.663
differenza	112.999	752.596	1.193.199	1.608.803	1.997.405	2.373.005	2.730.105