



Documento informativo relativo all'operazione di scissione parziale non proporzionale ed asimmetrica di Bravo Spa a favore di Nova Edil Srl

Redatto ai sensi del regolamento per le operazioni con parti correlate approvato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 (il "Regolamento Parti Correlate") nonché dell'articolo 70 comma 4 del Regolamento approvato dalla Consob con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, e successive modifiche

Borgosesia S.p.A. in liquidazione - Via dei Fossi 14/C
59100 Prato Tel. 0574 622 769 - Fax 0574 622 556

INDICE

1. Premessa.....	3
2. Avvertenze.....	4
2.1 Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione.....	4
2.2 Rischi connessi all'Operazione	4
2.3 Responsabilità solidale della società beneficiaria in relazione alle passività della società scissa.	5
3. Informazioni relative all'operazione di scissione.....	5
3.1 Descrizione sintetica delle modalità e dei termini dell'operazione.....	5
3.1.1 Descrizione delle società partecipanti all'operazione.	7
3.1.2 Modalità, condizioni e termini dell'operazione; tipologia di scissione; modalità di assegnazione delle partecipazioni in seno alla società beneficiaria; data di decorrenza degli effetti giuridici dell'operazione; trattamento contabile della scissione e data da cui decorrono gli effetti contabili per le società partecipanti alla stessa; riflessi tributari dell'operazione sulle società partecipanti alla stessa.....	8
3.1.3 Descrizione delle partecipazioni che verranno assegnate agli azionisti della società scissa	9
3.1.4 Previsioni sulla composizione dell'azionariato rilevante nonché sull'assetto di controllo della società scissa e della società beneficiaria a seguito dell'operazione.....	9
3.1.5 Gli effetti della scissione sugli eventuali patti parasociali, rilevanti ai sensi dell'articolo 122 del Testo Unico, aventi ad oggetto le azioni della società scissa e della società beneficiaria.....	10
3.1.6 Indicazione delle parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere, sulla natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'operazione.	10
3.1.7 Indicazione delle motivazioni economiche, della convenienza per la Società e delle finalità dell'Operazione.	11
3.1.8 Rapporti con la società oggetto dell'operazione e/o con i soggetti da/a cui le attività sono state acquistate/cedute.....	11
3.1.9 Rapporti fra i componenti il collegio dei liquidatori della Società e le controparti dell'Operazione.	12
3.1.10 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari. Pareri rilasciati da esperti indipendenti a supporto della congruità di tale corrispettivo.	12
3.1.11 Modifiche dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione/liquidazione della società e/o di società da questo controllate dipendenti dall'Operazione.	13
3.1.12 Coinvolgimento nell'Operazione di componenti il collegio dei liquidatori della Società.....	13
3.1.13 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative connesse all'Operazione.....	13
3.2 Descrizione degli elementi patrimoniali da trasferire alla società beneficiaria	13
3.2.1 Esatta descrizione degli elementi patrimoniali da trasferire alla società beneficiaria.	13

3.2.2	Indicazioni circa il rapporto di concambio, all'esistenza di eventuali perizie ed al valore economico effettivo assegnato agli elementi patrimoniali da scindere.....	18
3.3	Motivazioni e finalità dell'operazione.	19
3.3.1	Motivazioni dell'operazione, con particolare riguardo agli obiettivi gestionali della società beneficiaria.	19
3.3.2	Indicazione dei programmi elaborati dalla società beneficiaria.	19
3.4	Documenti a disposizione del pubblico.....	19
4.	Effetti significativi dell'operazione sulla società beneficiaria	19
4.1	Descrizione di eventuali effetti significativi dell'operazione.....	19
4.2	Implicazioni dell'operazione sulle linee strategiche afferenti i rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni accentrate di servizi tra le imprese del gruppo.....	20
5.	Dati economici e patrimoniali pro-forma del Gruppo	20
5.1	Descrizione degli effetti pro forma dell'Operazione	20
6.	Prospettive della società beneficiaria e del gruppo ad essa facente capo	22

1. Premessa

Il presente documento informativo (di seguito “Documento”) è finalizzato a fornire al Mercato ogni pertinente informazione in ordine all’operazione di scissione asimmetrica (di seguito, “Operazione” o “Scissione”) programmata da Bravo Spa a favore di Nova Edil srl nell’ambito di quella, di più ampia portata, finalizzata allo scioglimento del fondo immobiliare Gioiello in liquidazione (di seguito, “Fondo”), promosso e gestito da Borgosesia Gestioni SGR Spa in liquidazione, già descritta nel documento informativo redatto ai sensi del regolamento per le operazioni con parti correlate approvato da Consob con delibera n.17221 del 12 marzo 2010 nonché dell’articolo 71 del regolamento approvato da Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato, e posto a disposizione del Mercato in data 20 ottobre 2016 (di seguito, rispettivamente, “Scioglimento” e “Documento 20 Ottobre 2016”) al quale viene qui fatto espresso riferimento e richiamo per meglio comprendere le finalità dell’Operazione.

Si segnala peraltro come tanto lo Scioglimento, prima, che l’Operazione, poi, mirino a dare attuazione all’accordo sulla gestione condivisa di azioni Borgosesia Spa in liquidazione (di seguito, “Società”) nonché di questa (di seguito, l' "Accordo") sottoscritto in data 14 giugno 2016 - e pubblicato come patto parasociale il 17/06/2016 - fra i Sigg.ri Gianna Bini, Cristina Bini, Gabriele Bini, Giannetto Bini, Vera Zucchi (di seguito, i predetti, “Gruppo Bini” e, unitamente al Sig. Roberto Bini, il “Gruppo Famiglia Bini”) e CdR Replay S.r.l. (di seguito, “CdR”), dandosi peraltro atto di come lo stesso, oltre a quella in data 30 settembre 2016 - finalizzata semplicemente a differire il termine entro cui addivenire allo Scioglimento – sia stato oggetto di una modifica finalizzata tra l’altro a meglio disciplinare i termini della Scissione (cfr infra) sottoscritta in data 28 dicembre 2016 (di seguito, Accordo Integrativo).

In particolare, l’Operazione rappresenta l’ultima fase del processo, regolamentato dall’Accordo, finalizzato alla separazione degli interessi della Società rispetto a quelli del Gruppo Famiglia Bini in ordine alle attività di investimento realizzate in partnership nel settore immobiliare e ciò al fine di assicurare alla prima la piena proprietà di assets da destinare al supporto, grazie al loro successivo smobilizzo, del piano di ristrutturazione del debito da questa approvato ed in corso di negoziazione con creditori interessati (di seguito, il "Piano") fermo restando che, a prescindere dallo Scioglimento e dall’Operazione, al patto di sindacato stipulato fra i soli membri del Gruppo Bini continua ad essere riferita, allo stato, una partecipazione di controllo nella Società.

Ai fini di una miglior comprensione del Documento giova qui ancora rilevare – facendo espresso richiamo, oltre che al Documento 20 ottobre 2016, anche ai comunicati stampa diffusi in data 13 ottobre, 28 novembre, 30 novembre e 5 dicembre 2016 dalla Società - come alla stessa, in dipendenza dello Scioglimento, risulti essere stata assegnata una partecipazione totalitaria in Nova Edil srl nonché azioni, del valore complessivo di €10.781.591, in Bravo Spa e rappresentanti una partecipazione al capitale di questa pari al 22,62% laddove il restante capitale, sempre in dipendenza dello Scioglimento, appartiene al Gruppo Famiglia Bini con la sola eccezione della Sig.ra Zucchi Vera.

Poiché la Scissione, asimmetrica e quindi non proporzionale, interessa una entità partecipata in misura maggioritaria da soggetti che, a loro volta e in forza di un patto parasociale, controllano la Società, la stessa è ritenuta conclusa con controparti correlate.

Il presente Documento è stato redatto in conformità allo schema 2 dell’allegato 3B al regolamento approvato da Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e, giusto quanto previsto alla

relativa nota 13, lo stesso è stato opportunamente adattato per tener conto del fatto che l'Operazione ivi descritta non è rappresentata dalla *scissione di una società quotata a favore di una società non quotata* ma da quella operata da una collegata dell'emittente quotata a favore di una controllata di questa. Conseguentemente, non vengono fornite le informazioni, previste dal predetto schema, relative alla società scissa (in quanto solo una collegata, ai cui dati la Società non ha facile accesso) e che, peraltro, all'esito della Scissione, è destinata a non essere più partecipata dalla Società. Il Documento, inoltre e a ragione di quanto sopra precisato, è stato redatto anche in conformità alle disposizioni previste dal Regolamento Parti Correlate col che, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 5, comma sesto dello stesso, contiene anche le informazioni rilevanti ai fini di tale disciplina.

2. Avvertenze

2.1 Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione

L'Operazione, come in precedenza precisato, conclude un processo volto ad una complessiva sistemazione di interessi tra il Gruppo Famiglia Bini e la Società, già avviato con lo Scioglimento, rispetto al quale si pone concettualmente come ultimo atto. Attraverso la stessa di fatto la Società valorizza la partecipazione di minoranza ottenuta in Bravo Spa a seguito dello Scioglimento e ciò attraverso il suo preliminare conferimento a favore di Nova Edil srl (di seguito, "Conferimento"), società integralmente controllata, ed il successivo suo annullamento in dipendenza della Scissione a favore di questa. Atteso che il capitale di Bravo Spa, in forza dello Scioglimento, appartiene, come detto, per la parte non di pertinenza del gruppo Borgosesia (di seguito, Gruppo o Gruppo BGS), al Gruppo Famiglia Bini – con la sola eccezione della Sig.ra Vera Zucchi - l'operazione risulterà conclusa fra parti correlate, circostanza questa che ha imposto alla Società l'attivazione dei relativi presidi. A tal riguardo si evidenzia come, pur risultando il compendio dei beni destinati ad essere trasferiti a Nova Edil srl in forza della Scissione (di seguito, il "Compendio Assets") di valore complessivamente pari – sulla base delle stime rassegnate dall'esperto indipendente PRAXI SpA in sede di Scioglimento e salvo i possibili conguagli di cui infra - al valore economico della partecipazione che questa verrà a detenere in dipendenza del Conferimento e che sarà successivamente annullata in forza della Scissione – determinato, proporzionalmente al numero di azioni possedute, sulla base del valore economico assegnato, dal predetto esperto e nel medesimo contesto, all'intero capitale di Bravo Spa - non vi è certezza che i beni costituenti il Compendio Assets, nonostante le analisi condotte e le cautele adottate, presentino un grado di fungibilità e liquidabilità almeno pari a quello dei beni che permarranno nel patrimonio di Bravo Spa successivamente alla Scissione.

2.2 Rischi connessi all'Operazione

L'Operazione ha natura essenzialmente permutativa fra assets di fatto illiquidi (azioni Bravo SpA) e assets che, per contro, si assumono, ragionevolmente, più facilmente smobilizzabili. Pertanto, la Società non ritiene che la stessa presenti particolari rischi per il Gruppo BGS e ciò anche se, in dipendenza delle Intese Integrative (cfr infra), al Gruppo BGS verrà trasferita, in sostanziale contestualità con la (e in stretto collegamento alla) stessa, la partecipazione totalitaria in Smit Real Estate srl in liquidazione a cui consegirà un incremento della posizione finanziaria consolidata in dipendenza del contratto di locazione finanziaria immobiliare al tempo stipulato da questa (cfr, infra), atteso che la relativa passività (i) già oggi risulta di fatto garantita dal Gruppo in ragione del "patto di subentro" al relativo contratto al tempo rilasciato alla società locatrice e che (ii)

conseguentemente, la stessa è già considerata nelle esposizioni a cui il Piano mira dare sistemazione.

Inoltre, la Società non ritiene che l'eventuale alternativo mantenimento della partecipazione in seno a Bravo SpA permetterebbe il realizzo di una somma maggiore - e in tempi più brevi - rispetto a quella attesa dallo smobilizzo del Compendio Assets fermo restando, ben si intende, che tale ultima attività esporrà necessariamente il Gruppo BGS ai rischi tipici di ogni processo di valorizzazione, data l'impossibilità di prevedere con certezza tempi e prezzi di vendita di ciascun cespite.

2.3 Responsabilità solidale della società beneficiaria in relazione alle passività della società scissa.

Al 30 giugno 2016, data della situazione patrimoniale presa a base per la Scissione, Bravo SpA risulta gravata da passività, parte scadute, per complessivi 15.944 €mgl rispetto alle quali, la società beneficiaria, ai sensi dell'articolo 2506-quater, comma 3, del codice civile, risulterà solidalmente responsabile, seppur nei limiti del valore effettivo del patrimonio netto alla stessa assegnato (di seguito, "Passività Solidali").

Inoltre, in relazione alla passività derivante da un contratto di locazione finanziaria immobiliare stipulato in passato dalla scissa, ed il cui impegno residuo, al 30 giugno scorso, risultava ammontare a 17.219 €mgl (di cui 14.211 €mgl per capitale ed 3.008 €mgl per interessi), la Società risulta aver rilasciato un "impegno al subentro" nel relativo contratto in ipotesi di inadempienza da parte della conduttrice (di seguito, "Garanzia").

Ancorché (i) Bravo Spa abbia avviato un processo di ristrutturazione del proprio indebitamento - basato essenzialmente sulla valorizzazione del rilevante, rispetto a questo, patrimonio immobiliare che alla stessa permarrà successivamente alla Scissione (ii) il Gruppo Bini, nell'ambito dell'Accordo, abbia assunto in ordine alla Garanzia specifici impegni volti a tenere indenne la Società dagli oneri che potessero alla stessa derivare in ipotesi di escussione; (iii) il valore dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria in relazione al quale la Garanzia è prestata, sulla base della stima rassegnata dall'Esperto Indipendente PRAXI SpA al 30 giugno 2016, risulta pari a 19.240 €mgl, non può essere escluso che dalle Passività Solidali e dalla Garanzia possano derivare in futuro sopravvenienze in capo alla Società e/o al Gruppo BGS.

Si segnala per contro come Bravo Spa abbia rilasciato nell'interesse Fase Realty srl – partecipata in misura pari al 50% da Realty srl, società quest'ultima il cui capitale risulta esser stato trasferito alla Società in dipendenza dello Scioglimento – garanzia fideiussoria a garanzia delle obbligazioni in capo a questa discendenti da un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto il centro direzionale Telecom sito in Firenze, viale Guidoni 40/42.

3. Informazioni relative all'operazione di scissione

3.1 Descrizione sintetica delle modalità e dei termini dell'operazione.

L'Operazione consiste nella scissione parziale ed "asimmetrica" di Bravo Spa a favore della sola Nova Edil Srl sulla base dei progetti di scissione approvati dagli organi amministrativi di queste in data 26 ottobre 2016 ed iscritti al competente registro imprese in data 28 ottobre 2016.

Si evidenzia come, alla data di approvazione degli stessi, entrambe le società risultassero integralmente controllate dal Fondo (e, per esso, da Borgosesia Gestioni SGR SpA) che, in tale sede e qualità, ha anticipato la propria volontà di rinunciare alla redazione della relazione degli

amministratori di cui all'articolo 2501 quinquies del Codice Civile nonché a quella degli esperti di cui al successivo articolo 2501 sexies del Codice Civile. Tale volontà risulta allo stato confermata anche dai soggetti che, in forza dello Scioglimento, sono divenuti soci delle due società.

Tanto per la scissa che per la beneficiaria, le situazioni patrimoniali di riferimento prese a base per la Scissione sono riferite al 30 giugno 2016.

In forza della Scissione la società beneficiaria annullerà la partecipazione acquisita in forza del Conferimento nella scissa mentre quest'ultima, sulla base dei predetti progetti, avrebbe dovuto trasferire alla prima il Compendio Assets meglio infra descritto - del valore contabile di €7.082.908 salvo conguaglio – riducendo al contempo il proprio patrimonio netto.

Si segnala peraltro come nella seduta del 14 dicembre 2016, il Collegio dei Liquidatori della Società chiamato ad approvare l'Operazione, dopo aver preso atto di come i progetti sopra richiamati non disciplinassero il trattamento riservato alla fiscalità differita connessa alle componenti patrimoniali oggetto di Scissione, abbia approvato ciò non di meno la stessa alla condizione che questi, anche in sede di approvazione da parte delle relative assemblee, vengano modificati per tener in debito conto tale circostanza procedendo nel contempo ad una più puntuale valutazione della partecipazione in Smit Real Estate srl in liquidazione di cui infra.

In dipendenza di quanto sopra la Società ha immediatamente avviato un confronto sul punto con gli azionisti di maggioranza di Bravo Spa – e quindi con il Gruppo Famiglia Bini con la sola eccezione della Sig.ra Zucchi Vera – raggiungendo con questi un'intesa così riepilogabile (di seguito, Intesa Integrativa):

- I progetti di scissione, anche in sede di approvazione da parte delle rispettive assemblee, verranno modificati nel senso di (i) escludere dal Compendio Assets la partecipazione in Smit Real Estate srl in liquidazione nonché i rapporti di debito/credito ed i fondi rischi e svalutativi connessi; (ii) prevedere che nella valutazione del Compendio Assets sia tenuto in debito conto, ed ad aliquote correnti, la fiscalità differita netta; (iii) comprendere nel Compendio Assets anche gli immobili di proprietà della scissa siti in Cusano di Zoppola (PN) ed in Postioma di Paese (TV), nonché il debito per l'Integrazione Prezzo di cui infra.
- Prima delle assemblee chiamate all'approvazione dei progetti di scissione, Bravo Spa trasferirà a Nova Edil srl la partecipazione totalitaria in Smit Real Estate srl in liquidazione verso il corrispettivo di €1,00 – comprensivo di ogni credito vantato nei confronti di questa una volta operate le compensazioni con le eventuali posizioni debitorie – assumendo nel contempo l'impegno di riconoscere, entro i 120 giorni successivi alla cessione stessa, una somma di €1.327.123 a titolo di avviamento negativo (di seguito, Integrazione Prezzo).

fermo restando che gli immobili oggetto della Scissione dovranno risultare liberi da ipoteche e/o vincoli comunque al servizio di debiti della scissa e che, in difetto di ciò, Bravo Spa assumerà alla stipula del connesso atto l'impegno alla relativa cancellazione nei 180 giorni successivi e che tali passività non saranno ricomprese nel Compendio Assets.

Il contenuto dell'Intesa Integrativa, in quanto potenzialmente destinato a modificare i termini dell'Accordo, è stato inoltre recepito, unitamente ad altre pattuizioni, in una integrazione dello stesso sottoscritta in data 28 dicembre 2016 (di seguito, l'Accordo Integrativo)

3.1.1 Descrizione delle società partecipanti all'operazione.

Società Scissa

“BRAVO S.P.A.” con sede a Prato - Via dei Fossi, 14/C, codice fiscale 00679510412 - P.IVA 00228090973; Registro delle Imprese n. 00679510412; R.E.A. presso la Camera di Commercio di Prato n. 498768; Capitale sociale € 168.500,00 oggi appartenente, in dipendenza dello Scioglimento, per il 22,62% alla Società e per il restante, al Gruppo Famiglia Bini con eccezione per la sola Sig.ra Zucchi Vera.

Oggetto Sociale

Sulla base dell'articolo 3 del relativo statuto, oggetto della società è l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la gestione di immobili commerciali ed industriali e la lottizzazione di terreni ad uso commerciale ed industriale.

Organi sociali

Alla data del Documento l'organo amministrativo è così composto

Nominativo	Data di nascita	Residenza	Carica
Cecchi Giancarlo	26/08/1965	Prato – Via Casale 45B	Presidente del CdA e Consigliere Delegato
Bini Gabriele	26/11/1970	Prato – Viale della Repubblica 264	Consigliere Delegato

Sempre alla data del Documento, l'organo di controllo risulta così formato

Nominativo	Data di nascita	Residenza	Carica
Marchi Mario Assuero	16/09/1948	Prato – Via di Filettole 5	Presidente del Collegio Sindacale
Sanesi Giancarlo	02/10/1945	Prato – Via V. da Feltre 26	Sindaco Effettivo
Barni Stefano	01/04/1959	Prato – Via F.lli Giacchetti 12	Sindaco Effettivo
Becheri Alessandro	22/10/1963	Prato – Via .Dolci 10	Sindaco Supplente
Falconi Francesco	13/06/1969	Vaiano – Via Modigliani 7	Sindaco Supplente

Società Beneficiaria

Nova Edil Srl Con sede a Prato – Via dei Fossi, 14/C, Codice Fiscale 00442210480 – P.IVA 01350910020; Capitale Sociale € 120.000,00= (i.v.); Registro delle Imprese n. 00442210480; R.E.A. presso la Camera di Commercio di Prato n. 498768; Capitale Sociale € 120.000,00= oggi integralmente appartenente alla Società in forza dello Scioglimento.

Oggetto Sociale

Sulla base dell'articolo 2 del relativo statuto, oggetto della società è l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la ristrutturazione – queste ultime attività prevalentemente mediante affidamento in appalto a terzi dei relativi lavori - nonché la gestione di immobili di ogni genere e destinazione.

Organi sociali

Alla data del Documento l'organo amministrativo è così composto

Nominativo	Data di nascita	Residenza	Carica
Cecchi Giancarlo	26/08/1965	Prato – Via Casale 45B	Amministratore Unico

La società non ha organo di controllo.

3.1.2 Modalità, condizioni e termini dell'operazione; tipologia di scissione; modalità di assegnazione delle partecipazioni in seno alla società beneficiaria; data di decorrenza degli effetti giuridici dell'operazione; trattamento contabile della scissione e data da cui decorrono gli effetti contabili per le società partecipanti alla stessa; riflessi tributari dell'operazione sulle società partecipanti alla stessa.

La scissione prospettata rientra nel novero di quelle definite asimmetriche ossia quelle in cui il Compendio Assets viene assegnato solo a taluno dei soci della scissa mentre i restanti sono compensati mediante l'incremento percentuale della loro partecipazione al capitale di quest'ultima.

La modalità di assegnazione delle partecipazioni ai soci della società beneficiaria sono quindi non proporzionali.

All'atto della Scissione la società scissa trasferirà il Compendio Assets, sulla base del relativo valore contabile e previa riduzione delle proprie riserve, a favore della beneficiaria che, a fronte di ciò, annullerà la partecipazione nella prima - in allora detenuta in forza del Conferimento – circostanza questa che genererà in capo a questa un “disavanzo” stimato in 3,7 €mln circa privo, come infra precisato, di rilevanza fiscale.

Gli effetti giuridici della Scissione decorreranno dalla data in cui risulterà effettuata l'ultima iscrizione presso il competente registro imprese del relativo atto e da tale data decorreranno gli effetti contabili e fiscali.

Quanto al regime fiscale dell'Operazione si precisa quanto segue:

Regime fiscale delle società partecipanti alla Scissione

La Scissione, in quanto scissione parziale di una società in un'altra preesistente, non dà luogo a realizzo né a distribuzione di plusvalenze e minusvalenze sui beni della società scissa. Nella determinazione del reddito delle società partecipanti alla Scissione non si tiene conto dell'avanzo o del disavanzo conseguenti al rapporto di cambio delle azioni o partecipazioni ovvero all'annullamento di queste. Peraltro, i maggiori valori iscritti per effetto dell'eventuale imputazione del disavanzo riferibile all'annullamento o al concambio di una partecipazione, con riferimento ad elementi patrimoniali della società scissa, non sono imponibili nei confronti della beneficiaria ma ai fini fiscali gli stessi sono valutati sulla base dell'ultimo valore loro riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi, in capo alla società scissa. Le riserve in sospensione d'imposta iscritte nell'ultimo bilancio della società scissa debbono essere ricostituite dalla società beneficiaria in proporzione alla quota di patrimonio netto contabile ricevuta nell'ambito della Scissione. Alle perdite fiscali delle società che partecipano alla Scissione si applicano le disposizioni del comma 7 dell'articolo 172 del TUIR, riferendosi alla società scissa le disposizioni riguardanti le società fuse o incorporate ed alla società beneficiaria quelle riguardanti la società risultante dalla fusione o incorporante ed avendo riguardo all'ammontare del patrimonio netto quale risulta dall'ultimo bilancio o, se inferiore, dal progetto di scissione di cui all' articolo 2506-bis del codice civile, ovvero dalla situazione patrimoniale di cui all' articolo 2506-ter del codice civile.

Regime fiscale dei soci della società scissa

In capo ai soci della società scissa il cambio delle partecipazioni originarie non costituisce né realizzo né distribuzione di plusvalenze o di minusvalenze né conseguimento di ricavi, fatta salva l'applicazione, in caso di conguaglio, dell'articolo 47, comma 7 del Tuir e, ricorrendone le condizioni, dei successivi articoli 58 e 87. In altri termini, indipendentemente dall'emersione di un eventuale plusvalore commisurato alla differenza tra il valore di costo delle azioni sostituite ed il valore corrente di quelle ricevute, è da escludersi rilevanza reddituale al concambio in capo ai soci.

Regime fiscale della scissione ai fini delle imposte indirette

Ai fini delle imposte indirette, la Scissione costituisce un'operazione esclusa dall'ambito applicativo dell'Iva, ai sensi dell'art. 2, comma 3, lettera f), del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972. Per quanto concerne l'imposta di registro, l'atto di scissione, ai sensi dell'art. 4, lettera b), della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, è soggetto ad imposta in misura fissa.

3.1.3 Descrizione delle partecipazioni che verranno assegnate agli azionisti della società scissa

Agli azionisti della società scissa non verranno assegnate partecipazioni al capitale della beneficiaria poiché la scissione è condizionata a che quest'ultima già detenga una partecipazione nella scissa e che questa venga conseguentemente annullata per effetto dell'Operazione.

3.1.4 Previsioni sulla composizione dell'azionariato rilevante nonché sull'assetto di controllo della società scissa e della società beneficiaria a seguito dell'operazione.

A seguito della scissione la società beneficiaria risulterà sempre controllata integralmente dalla sola Società mentre la scissa risulterà controllata solamente dal Gruppo Famiglia Bini eccezion fatta per la Sig.ra Vera Zucchi.

3.1.5 Gli effetti della scissione sugli eventuali patti parasociali, rilevanti ai sensi dell'articolo 122 del Testo Unico, aventi ad oggetto le azioni della società scissa e della società beneficiaria.

Non esistono patti parasociali rilevanti ai sensi dell'articolo 122 del Testo Unico aventi ad oggetto partecipazioni della società scissa o di quella beneficiaria. Peraltro, si rammenta come l'Operazione sia conseguenza all'Accordo.

3.1.6 Indicazione delle parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere, sulla natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'operazione.

Come precisato, l'Operazione è considerata conclusa con parti correlate avendo ad oggetto la scissione, asimmetrica e quindi non proporzionale, di una società partecipata in misura maggioritaria da soggetti che, a loro volta e in forza di un patto parasociale, controllano la Società.

In particolare i soggetti correlati controparte dell'operazione – direttamente o attraverso società partecipate - sono desumibili dal prospetto di seguito riportato:

Nominati vo	Generalità	Numero di azioni Borgosesia possedute	% sul capitale votante	Di cui apportate al patto parasociale	% sul capitale votante
Bini Cristina	nata a Firenze il 13.03.1974, residente in Prato, Via Santa Trinita 36 C.F. BNI CST 74C53 D612X	4.492.339	14,786%	4.492.339	14,786%
Bini Gabriele	nato a Firenze il 26/11/1970, residente in Prato, Viale della Repubblica, 264 C.F. BNI GRL 70S26 D612X	4.685.979	15,424%	4.685.979	15,424%
Bini Gianna	nata a Firenze il 09.12.1971, residente in Prato, Via Santa Trinita 36, C.F. BNI GNN 71T49 D612W	4.482.339	14,754%	4.482.339	14,754%
Bini Giannetto	nato a Firenze il 15/05/1976, residente in Prato, Via Petrarca 32/a, C.F. BNI GNT 76E15 D612R	4.577.346	15,067%	4.577.346	15,067%
Zucchi Vera	nata a Monte S. Maria Tiberina il 17.02.1950, residente in Prato, Via Petrarca 13, C.F. ZCC VRE 50B57 F 629 L	2.152.151	7,084%	2.152.151	7,084%
Bini Roberto	nato a Prato il 20 novembre 1937, residente in Prato (PO), alla Via F. Petrarca n. 13, codice fiscale BNI RRT 37S20 G999G	566.258	1,864%	-	-
Totale		20.956.412	68,979%	20.390.154	67,115%

dandosi atto, in dipendenza di quanto infra precisato, di come i predetti soggetti, fatta eccezione per il Sig. Roberto Bini, partecipino al capitale di Delfino SpA e che quest'ultima, a sua volta, controlli Penelope SpA.

3.1.7 Indicazione delle motivazioni economiche, della convenienza per la Società e delle finalità dell'Operazione.

Atteso che l'Operazione è da porsi in ideale continuità con quella descritta nel Documento 20 ottobre 2016, le motivazioni economiche e la convenienza della stessa per il Gruppo (oltre che, chiaramente, per la Società) sono sostanzialmente identiche a quelle già nello stesso indicate seppur rapportate alla sola partecipazione in Bravo SpA ottenuta da questo in dipendenza dello Scioglimento.

Invero attraverso la stessa il Gruppo, in luogo di una partecipazione di minoranza in una società immobiliare – rispetto alla quale poter vantare esclusivamente un'aspettativa in ordine alla distribuzione di utili o alla quota di ipotetica liquidazione senza peraltro poter influenzare nessuno dei due eventi - verrà a disporre di singoli beni di cui potrà controllare i relativi flussi oltre a programmarne il processo di dismissione.

L'utilità e la convenienza dell'Operazione debbono poi essere valutate anche alla luce della delicata posizione finanziaria del Gruppo che risulta concretamente ripianabile solo attraverso flussi di cassa rinvenienti da un piano di dismissioni programmato, che, all'evidenza, ben difficilmente potrebbe avere ad oggetto una partecipazione di importo unitariamente rilevante, per di più minoritaria, in una unica società.

Circa gli obiettivi gestionali ed i programmi elaborati dalla Società relativamente ai beni che perverranno al Gruppo in dipendenza della Scissione, si precisa che gli stessi saranno oggetto di valorizzazione ed i relativi proventi utilizzati in conformità al Piano.

3.1.8 Rapporti con la società oggetto dell'operazione e/o con i soggetti da/a cui le attività sono state acquistate/cedute

Come precisato il Gruppo detiene in dipendenza dello Scioglimento una partecipazione al capitale di Bravo SpA pari al 22,62%.

Il restante capitale, sempre in dipendenza dello Scioglimento, appartiene al Gruppo Famiglia Bini, direttamente o attraverso società da questo controllate, così come desumibile dal prospetto di seguito riportato:

Socio	n° azioni Bravo S.p.A.	% sull'intero capitale di Bravo SpA
Roberto Bini	59.946,00	35,58%
Penelope S.p.A.	44.959,00	26,68%
Borgosesia S.p.A. in liqu.	38.117,00	22,62%
Gianna Bini	5.995,00	3,56%
Gabriele Bini	5.620,00	3,34%
Cristina Bini	5.245,00	3,11%
Delfino S.p.A.	4.496,00	2,67%
Giannetto Bini	4.122,00	2,45%
Totale	168.500,00	100,00%

3.1.9 Rapporti fra i componenti il collegio dei liquidatori della Società e le controparti dell'Operazione.

Si evidenzia come:

- Mauro Girardi, in forza dell'Accordo Presidente del Collegio dei Liquidatori della Società, ricopra anche la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di CdR Advance Capital S.p.A., a sua volta controllante CdR Replay S.r.l., società che, in data 14 giugno 2016, ha sottoscritto l'Accordo con il Gruppo Bini;
- Giancarlo Cecchi, liquidatore della Società, ricopra la carica di Amministratore Unico di Nova Edil srl e di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Bravo SpA;
- Nicola Rossi, liquidatore della Società, ricopra la carica Consigliere Delegato di Penelope S.p.A. e Presidente del Consiglio di Amministrazione di Delfino S.p.A.;
- Il Gruppo Famiglia Bini detenga azioni della Società così come desumibile dal prospetto riportato al paragrafo 3.1.6.

3.1.10 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari. Pareri rilasciati da esperti indipendenti a supporto della congruità di tale corrispettivo.

Come in precedenza evidenziato, l'Operazione si tradurrà, in ultima analisi, nell'annullamento della partecipazione detenuta dal Gruppo in Bravo Spa ed acquisita all'esito dello Scioglimento.

Il "corrispettivo" dell'operazione, pari di fatto al valore attribuito in tale contesto al Compendio Assets, risulta determinato come somma algebrica fra:

Valore degli immobili scissi sulla base delle stime da ultimo rassegnate dall'esperto indipendente PRAXI Spa

Meno

Fiscalità differita netta

Meno

Integrazione Prezzo

Più/Meno

Conguaglio

laddove il Conguaglio è rappresentato da poste numerarie certe e/o liquidità di entità tale da elevare o ricondurre la somma dei restanti addendi all'importo di €10.781.591.

Posto quanto sopra, le analisi e le valutazioni condotte preventivamente dalla Società, peraltro in armonia con la *policy* in materia di operazioni fra parte correlate, si sono incentrate sul grado di fungibilità dei singoli beni componenti il Compendio Assets.

In dipendenza di quanto sopra il Collegio dei Liquidatori della Società, preso atto di come nessuno dei propri componenti potesse considerarsi indipendente ai sensi del proprio regolamento per le operazioni con parti correlate, nella seduta del 6 settembre 2016 ha provveduto ad individuare nel Dott. Roberto Giacometti l'esperto indipendente previsto dalla *policy* sopra richiamata, sottolineando come lo stesso (i) abbia già ricoperto in passato il ruolo di amministratore indipendente della Società; (ii) risulti incaricato a svolgere il ruolo di arbitratore nell'ambito dell'Accordo nell'ipotesi da questo disciplinate; (iii) non intrattenga ad oggi relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con la Società, le sue controllate e/o controllanti né con società soggette a

comune controllo. Al predetto esperto la Società ha chiesto di esprimersi sull'interesse di Borgosesia Spa al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il predetto esperto, in data 23 dicembre 2016 ha rassegnato il proprio parere (allegato al Documento) nel quale questo conclude affermando come: "*Tenuto conto di tutto quanto precede, il sottoscritto ritiene che l'operazione di scissione, laddove eseguita alle condizioni sopra descritte, oltre a presentare condizioni sostanzialmente corrette, debba considerarsi in linea con gli interessi di Borgosesia SpA e conveniente per la stessa.*"

3.1.11 Modifiche dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione/liquidazione della società e/o di società da questo controllate dipendenti dall'Operazione.

Non sono previste, in dipendenza dell'Operazione, modifiche ai compensi spettanti ai liquidatori della Società né agli amministratori o liquidatori delle società del Gruppo.

3.1.12 Coinvolgimento nell'Operazione di componenti il collegio dei liquidatori della Società

Nell'Operazione risultano direttamente coinvolti i Sigg.ri Gabriele Bini e Nicola Rossi, il primo in dipendenza delle azioni di Bravo Spa detenute da sé e da suoi congiunti (cfr. paragrafo 3.1.6), il secondo in qualità di Consigliere Delegato di Penelope S.p.A. e Presidente del Consiglio di Amministrazione di Delfino S.p.A., società azioniste di Bravo SpA e controllate dal Gruppo Famiglia Bini. Entrambi hanno dichiarato il proprio conflitto di interessi e si sono astenuti dal voto nel corso del collegio dei liquidatori della Società che ha approvato l'Operazione.

3.1.13 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative connesse all'Operazione.

Le trattative relative all'Operazione sono state condotte direttamente dal Presidente del Collegio dei Liquidatori Mauro Girardi e dal liquidatore Giancarlo Cecchi. L'Operazione è stata definitivamente approvata dal Collegio dei Liquidatori del 28 dicembre 2016 all'unanimità dei presenti non prima di aver preso atto dell'astensione dal voto dei liquidatori Gabriele Bini e Nicola Rossi a ragione di quanto indicato al precedente punto 3.1.12

3.2 Descrizione degli elementi patrimoniali da trasferire alla società beneficiaria

3.2.1 Esatta descrizione degli elementi patrimoniali da trasferire alla società beneficiaria.

Sulla base dei progetti di scissione approvati dalle società interessate, l'Operazione prevede ad oggi il trasferimento dalla scissa alla beneficiaria, ed a fronte dell'integrale annullamento della partecipazione detenuta dalla seconda nella prima, dei seguenti elementi patrimoniali:

(a) Beni Immobili

In dipendenza della Scissione risulteranno trasferiti alla beneficiaria i beni immobili riepilogati nella tabella sotto riportata – nella quale viene anche dato conto del valore contabile degli stessi emergente dalla contabilità della scissa (Italian GAP) nonché del valore economico loro assegnato dall'esperto indipendente PRAXI Spa – ed infra descritti:

Ubicazione	Valore Contabile	Valore di Mercato
Maniago	2.369.876	5.860.000
Verrone	1.350.000	1.350.000
Casale sul Sile	930.000	930.000
Settimo Torinese	1.000.000	1.000.000
Tarvisio	2.024.440	2.300.000
Totale	7.674.315	11.440.000

COMUNE DI MANIAGO

Fabbricato con superficie coperta denominato "Area Nord" - 31.206 mq (come da rilievo strumentale) - superficie area lotto - 67.520 mq - superficie area scoperta di pertinenza - 36.314 mq. Dati catastali: NCEU del Comune di Maniago Provincia di Pordenone Foglio 31 particella 271.

COMUNE DI VERRONE

Immobile interessato da piano di recupero per la creazione di negozi di vicinato e area a parcheggio di piano terra, avente le seguenti superfici: Piano Terra - 4931 mq Piano Primo 4881 mq Piano Secondo - 104 mq TOTALE 9916 MQ oltre area urbana di 1130 mq. Dati catastali NCEU del Comune di Verrone Provincia di Biella Foglio 1 particella 48 Foglio 508 particella 6 subalterno 2 (area Urbana 1130 mq)

COMUNE DI CASALE SUL SILE

Sei unità immobiliari sulle dieci complessive facenti parte di un complesso industriale ad uso artigianale della superficie complessiva coperta di 2.487,60 mq (per le 6 unità) e superfici scoperte annesse di 1400 mq, oltre a aree di manovra a comune con le altre unità. Dati Catastali NCEU del Comune di Casale sul Sile Provincia di Treviso Foglio c/14 particella 158 subalterno 5 Foglio c/14 particella 158 subalterno 22 (area urbana) Foglio c/14 particella 158 subalterno 6 Foglio c/14 particella 158 subalterno 21 (area urbana) Foglio c/14 particella 158 subalterno 3 Foglio c/14 particella 158 subalterno 20 (area urbana) Foglio c/14 particella 158 subalterno 2 Foglio c/14 particella 158 subalterno 19 (area urbana) Foglio c/14 particella 158 subalterno 9 Foglio c/14 particella 158 subalterno 15 (area urbana) Foglio c/14 particella 158 subalterno 10 Foglio c/14 particella 158 subalterno 16 (area urbana)

COMUNE DI SETTIMO TORINESE

Fabbricato ad uso industriale realizzato su un unico piano e corpo di fabbrica autonomo, della superficie pari a 4.328,85 mq di cui 4.041,68 mq al piano terra e 287,17 mq al piano soppalco (come da dati desunti dalla concessione del 2000). La superficie delle aree esterne destinate a piazzale/parcheggio sono pari a 4.174,00 mq (superficie fondiaria del lotto è pari 8.216,30 mq). L'immobile è attualmente concesso in locazione a terzi. Dati catastali NCEU del Comune di Settimo Torinese Foglio 18 particella 267.

COMUNE DI TARVISIO

Fabbricati con superfici calpestabili desunte dalle planimetrie catastali: - Mappale 339/1 sub. 7 - (uso autofficina) 3410,06 mq + 461,50 mq di terrazze - Mappale 339/2 sub. 2 - (uso residenziale)

209,22 mq +126,12 mq di sottotetto e 42,68 mq di scale a comune - Mappale 339/2 sub. 3 - (uso residenziale) 190,81 mq +19,85 mq di terrazza +49,39 mq di sottotetto e 42,68 mq di scale a comune Mappale 339/2 sub. 4 - (uso ripostigli e magazzino) - 201 mq TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA CALPESTABILE - 4271,96 mq + 481,35 mq di terrazze. L'intervento è suscettibile di Piano di recupero per l'esecuzione di spazi commerciali e residenziali da eseguirsi con il Comune di Tarvisio. Dati catastali. Comune di Tarvisio: Partita tavolare 3689 Corpo tavolare 1° Mappale 339/1 Unità Condominiale 7 con 920/1000 Mapp. 339/1 sub. 7 Comune di Tarvisio Partita tavolare 3182 Corpo Tavolare 1° Mappale 339/2 Unità Condominiale 4 con 154/1000 Mapp. 339/2 Sub. 4; Comune di Tarvisio Partita tavolare 413 Corpo Tavolare 1° Mappale 73/3 fabbricato e corte di mq 541 Mappale 514; Comune di Tarvisio Partita tavolare 3180 corpo tavolare 1° mappale 339/2 unità condominiale 2 con 440/1000 p.i. della c.t.1 in P.T. 3178 e con 500/1000 p.i. della c.t. 1 in P.T. 3179 Mappale 339/2 sub. 2; Comune di Tarvisio Partita tavolare 3181 Corpo Tavolare 1° Mappale 339/2 unità condominiale 3 con 402/1000 i.p. della P.T. 3178 e 500/1000 della p.t. 3179 Mappale 339/2 sub. 3

(b) Partecipazioni, rapporti di debito/credito con la società partecipata, fondi rischi e svalutativi

Sempre ad oggi, la Scissione prevede il trasferimento a favore della beneficiaria della partecipazione totalitaria detenuta dalla scissa in seno a Smit Real Estate srl in liquidazione corrente in Prato Via dei Fossi 14 (di seguito anche "Smit R.E.") nonché di ogni componente patrimoniale ad essa collegato così come nei termini desumibili dal prospetto sotto riportato:

Componenti patrimoniali attivi	Valore contabile	Valore economico
Partecipazione in Smit R.E.	-	1
Crediti vs. Smit R.E.	4.373.125	4.373.125
Fatture da emettere a carico di Smit R.E.	724.387	724.387
Componenti patrimoniali passivi	Valore contabile	Valore economico
F.do Copertura perdite Smit R.E.	591.407	591.407
Debito vs. Smit R.E. per consolidato fiscale	74.190	74.190
Debito vs. Smit R.E. per IVA di gruppo	218.445	218.445
Fondo Svalutazione crediti Smit R.E.	4.804.877	4.804.877

precisandosi al riguardo come:

- la situazione patrimoniale della Smit Real Estate S.r.l. in liquidazione al 30 giugno 2016 sia così riepilogabile:

II - Immobilizzazioni Materiali	4.181.162
II – Crediti	3.391.681
IV - Disponibilità liquide	3.983
D) Ratei e Risconti attivi	55.604
Totale attivo	7.632.430
A) Patrimonio netto	-7.309.085
D) Debiti	14.940.794
E) Ratei e risconti passivi	721
Totale passivo	7.632.430

laddove:

- le immobilizzazioni materiali sono rappresentate dal corrispettivo riconosciuto al tempo ad altra società del Gruppo BGS per l'acquisto del contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto un importante compendio immobiliare sito in Schio - attualmente occupato, senza titolo, dalla procedura fallimentare interessante il sub conduttore dello stesso – meglio descritto nella perizia dell'Esperto Indipendente PRAXI Spa allegata al Documento e che assegna all'immobile un valore di 10.780 €/mgl;
- i crediti comprendono quelli per canoni di sub locazione maturati nei confronti del sub conduttore, come detto fallito, nei limiti della residua garanzia di pagamento degli stessi rilasciata dalla Società, all'epoca del trasferimento della partecipazione in rassegna da questa a Bravo Spa, e pari ad 2.215 €/mgl precisandosi al riguardo come: (i) a fronte di questa risulti iscritto nel bilancio della prima un apposito fondo rischi ritenuto capiente; (ii) la predetta garanzia sia destinata ad essere trasferita alla società beneficiaria in forza della Scissione.
- tra i debiti, quello di 8.073 €/mgl risulta in essere nei confronti della società di locazione finanziaria per canoni fatturati e non pagati, oltre ad 759 €/mgl a titolo di interessi di mora stanziati al 30 giugno 2016. Il debito complessivo nei confronti della stessa, comprensivo dei predetti importi e del corrispettivo dovuto in ipotesi di riscatto al netto di Iva per la parte non ancora fatturata, risulta pari ad 11.358 €/mln al 30 giugno scorso.

L'attuazione della Scissione è inoltre condizionata a che la beneficiaria assuma, prima della stipula del relativo atto, una partecipazione in seno alla scissa pari al 22,74% del relativo capitale con una possibilità di oscillazione rispetto a tale limite del 5%.

Al verificarsi da tale condizione peraltro contribuirà la Società che già oggi dispone, in dipendenza dello Scioglimento, di azioni della scissa in misura pari al 22,62% del relativo capitale – e quindi in misura minore rispetto alla percentuale del 22,74% ma pur sempre nel limite della franchigia sopra indicata - che provvederà a trasferirle alla beneficiaria in forza del Conferimento.

Il progetto di scissione approvato dalle società interessate all'Operazione prevede inoltre che, la differenza tra il valore del Compendio Assets sopra indicato e quello contabile dello stesso al momento in cui la scissione avrà effetto giuridico, potrà essere conguagliata apportando maggiori o minori disponibilità liquide o attività anche non immobilizzate quali, ad esempio, depositi bancari e titoli a reddito fisso, crediti e debiti correnti anche di natura finanziaria, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2506, secondo comma, C.C.

Si segnala peraltro come in dipendenza delle Intese Integrative – riprese nell’ambito dell’Accordo Integrativo – **i progetti di scissione verranno modificati**, anche dalle relative assemblee chiamate ad approvarli al fine di:

- escludere dalla stessa le componenti indicate alla precedente lettera (b);
- comprendere in quelle di cui alla precedente lettera (a) gli immobili riepilogati nella tabella sotto riportata – nella quale viene anche dato conto del valore contabile degli stessi emergente dalla contabilità della scissa (Italian GAP) nonché del valore economico loro assegnato dall’esperto indipendente PRAXI Spa – ed infra descritti:

Ubicazione	Valore Contabile	Valore di Mercato
Postioma di Paese	551.000	551.000
Cusano di Zoppola	759.155	770.000
Totale	1.310.155	1.321.000

COMUNE DI POSTIOMA DI PAESE (TV)

Trattasi di due complessi immobiliari ubicati nel comune di Postioma di Paese costituiti da fabbricati realizzati negli anni 70 a destinazione industriale artigianale con porzioni destinate ad uffici. Gli stessi hanno una consistenza complessiva S.U.L. di mq. 2971, risultano attualmente sfitti e così identificati catastalmente;

foglio	Particella	sub	categoria
7	282	1	
7	282	2	D1
7	283	1	
7	283	2	D1
7	297	1	
7	297	2	D1
7	300	3	
7	300	4	
7	300	5	
7	300	6	C2
7	300	7	C2
7	300	8	C2

COMUNE DI CUSANO DI ZOPPOLA (PN)

Trattasi di una porzione immobiliare di consistenza complessiva S.U.L. di mq 2.640 circa che fa parte di un più ampio complesso a destinazione artigianale/commerciale, realizzato presumibilmente negli anni '80. Il bene è costituito da una zona commerciale, da un magazzino e da uffici, presenta pianta rettangolare ed è dotato di un'ampia area di pertinenza destinata al transito ed alla sosta dei veicoli. L'immobile è attualmente sfritto e così catastalmente identificato: NCEU del Comune di Cusano Zoppola: Foglio 40 particella 122, categoria F/1; Foglio 40 particella 721, categoria D/8.

Sulla base delle Integrative e del conseguente Accordo Integrativo, quindi, la scissione comporterà:

- 1) il trasferimento dei seguenti beni immobili

Ubicazione	Valore Contabile	Valore di Mercato
Maniago	2.369.876	5.860.000
Verrone	1.350.000	1.350.000
Casale sul Sile	930.000	930.000
Settimo Torinese	1.000.000	1.000.000
Tarvisio	2.024.440	2.300.000
Postioma di Paese	551.000	551.000
Cusano di Zoppola	759.155	770.000
Totale	8.984.071	12.761.000

- 2) l'accollo di imposte differite nette per €747.034 nonché del debito per Integrazione Prezzo per €1.327.123 ;
- 3) un conguaglio in numerario a favore di Nova Edil srl per € 94.748 .

3.2.2 Indicazioni circa il rapporto di concambio, all'esistenza di eventuali perizie ed al valore economico effettivo assegnato agli elementi patrimoniali da scindere.

A ragione della natura asimmetrica della Scissione e del fatto che la stessa è condizionata a che la beneficiaria detenga una partecipazione al capitale della beneficiaria, non è previsto alcun concambio. Peraltro, il valore economico degli elementi patrimoniali destinati ad essere scissi – come visto, di natura essenzialmente immobiliare - risulta determinato sulla base delle stime rassegnate da PRAXI SpA ed allegate al presente Documento.

3.3 Motivazioni e finalità dell'operazione.

3.3.1 Motivazioni dell'operazione, con particolare riguardo agli obiettivi gestionali della società beneficiaria.

L'Operazione rappresenta l'ultima fase del processo, regolamentato dall'Accordo, finalizzato alla separazione degli interessi della Società rispetto a quelli del Gruppo Famiglia Bini in ordine ad attività di investimento nel settore immobiliare realizzate in partnership.

Anche grazie alla Scissione, quindi, al Gruppo BGS verrà assicurata la piena proprietà di assets il cui successivo smobilizzo sarà destinato in conformità al Piano.

In dipendenza di quanto sopra e rammentato come la Società risulti oggi in liquidazione volontaria in forza della delibera assunta dagli azionisti il 30 novembre 2015, è ragionevole ritenere come l'Operazione non sia destinata ad incidere sugli obiettivi gestionali della Società e del Gruppo BGS.

3.3.2 Indicazione dei programmi elaborati dalla società beneficiaria.

I beni che perverranno alla beneficiaria in forza della Scissione verranno posti in vendita nel rispetto della tempistica prevista dal Piano. I relativi flussi verranno destinati alla riduzione dell'esposizione debitoria in conformità allo stesso.

3.4 Documenti a disposizione del pubblico.

Oltre al Documento, sono messi a disposizione del pubblico presso la sede legale della Società e sul sito internet di questa (www.borgosesiaspa.com sezione Info Finanziarie/Operazioni Straordinarie), nonché presso la sede di Borsa Italiana, in Milano, Piazza degli Affari n.6:

- I progetti di Scissione ai sensi dell'art. 2506-bis del Codice Civile;
- Perizie PRAXI SpA;
- Bilanci degli ultimi tre esercizi delle società partecipanti alla Scissione nonché, per le stesse, situazione patrimoniale al 30 giugno 2016.
- Parere Dott. Roberto Giacometti

4. Effetti significativi dell'operazione sulla società beneficiaria

4.1 Descrizione di eventuali effetti significativi dell'operazione.

Come noto, la Società risulta attualmente in liquidazione volontaria in forza della delibera assunta dagli azionisti in data 30 novembre 2015.

Alla luce di quanto sopra l'Operazione è destinata esclusivamente ad agevolare, allo stato, il processo di liquidazione del patrimonio di questa nonché la connessa estinzione delle passività, finanziarie e non, gravanti il Gruppo e ciò in conformità al Piano.

Sempre in considerazione di quanto sopra indicato in ordine all'attuale status giuridico della Società, l'Operazione non è destinata a produrre con riferimento a questa cambiamenti rilevanti in ordine ai settori, ai mercati di attività, ai prodotti venduti e/o i servizi prestati, all'attività produttiva e di vendita, al personale, agli investimenti da realizzare e alle forme di finanziamento, alla politica di ricerca e sviluppo e alla posizione fiscale.

4.2 Implicazioni dell'operazione sulle linee strategiche afferenti i rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni accentrate di servizi tra le imprese del gruppo.

Alla data del presente Documento, tra la Società e la scissa risulta in essere un contratto di *service* in forza del quale la seconda presta alla prima, verso il corrispettivo annuo di 140 €/mlg, servizi di natura tecnica ed amministrativa.

In dipendenza dell'Operazione tale contratto verrà ragionevolmente risolto e, in tale evenienza, non può escludersi che la Società proceda all'assunzione di personale attualmente in forza alla scissa e ciò al fine di sopperire alle proprie esigenze operative.

5. Dati economici e patrimoniali pro-forma del Gruppo

5.1 Descrizione degli effetti pro forma dell'Operazione

Stante la più volte richiamata natura “permutativa” dell'Operazione, la Società ritiene che i derivanti effetti sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria consolidata del Gruppo siano limitati e agevolmente comprensibili oltre a porsi in ideale continuazione con quelli già descritti, in dipendenza dello Scioglimento, nel Documento 20 Ottobre 2016. A ragione di ciò, è fornita qui di seguito solo una descrizione di tali “nuovi” effetti pro-forma rispetto ai dati del bilancio semestrale abbreviato consolidato del Gruppo al 30 giugno 2016 e ciò tenendo in debito conto quanto conseguente dalle Intese Integrative.

Non si forniscono peraltro gli effetti dell'Operazione sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria individuale di Nova Edil Srl, in quanto non ritenuti significativi poiché società “veicolo” destinata ad essere consolidata integralmente.

Le rettifiche patrimoniali pro-forma conseguenti all'Operazione sono quindi così sintetizzabili:

Dati in Euro	Saldo come da Documento 20 Ottobre 2016	Adeguamento sulla base dello Scioglimento	Valore Conferimento Azioni Bravo	Annullamento partecipazione in dipendenza della Scissione	Valori Pro-forma
Azioni Bravo S.p.A. (22,62%)	10.082.605	698.986	10.781.591	(10.781.591)	-
Terreni e Fabbricati				12.761.000	12.761.000
Crediti verso Bravo S.p.A.				94.748	94.748
ATTIVO	10.082.605	698.986	10.781.591	2.074.157	12.855.748
Fondo imposte differite nette				747.034	747.034
Debiti verso Nova Edil S.r.l.				1.327.123	1.327.123
PASSIVITA'	-	-	-	2.074.157	2.074.157
PATRIMONIO NETTO	10.082.605	698.986	10.781.591	-	10.781.591

Commenti alla precedente tabella dei dati Pro-forma:

“Valori Conferimento Azioni Bravo”

Il saldo pro-forma consolidato delle azioni Bravo indicato al paragrafo 3.9 del Documento 20 Ottobre 2016, pari ad Euro 10.082.605, è stato adeguato al valore risultante dal Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo Gioiello del 16 novembre 2016 e quindi ad Euro 10.781.591 (incremento di 699 €mgl).

“Annullamento partecipazione in dipendenza della Scissione”

Il valore delle azioni Bravo S.p.A., adeguato sulla base dell'effettivo valore loro attribuito in sede di Scioglimento, viene annullato in contropartita:

- del fair value degli immobili di proprietà di Bravo S.p.A. trasferiti a seguito della Scissione e delle Intese Integrative per 12.761 €mgl;
- della fiscalità differita, calcolata sulla differenza fra il valore economico degli immobili di cui sopra ed il loro valore fiscale, ed applicando ai fini Ires l'aliquota del 24% ed un'aliquota Irap del 3,9%, pari a netti 747 €mgl;
- il debito di Bravo S.p.A. verso la stessa Novaedil S.r.l. di 1.327 €mgl discendente dalla Integrazione Prezzo che si estinguerà per confusione senza comportare quindi flussi di cassa in uscita.
- Il credito verso Bravo S.p.A. per 95 €mgl a titolo di conguaglio.

Sotto il profilo economico, fermo restando la natura essenzialmente permutativa e patrimoniale dell'Operazione, si evidenzia come le rettifiche pro-forma relative al periodo 1° gennaio 2016 – 30 giugno 2016 possono essere così riepilogate:

- Ricavi da locazione relativi agli immobili scissi: 11,2 €mgl.
- IMU, Tasi ed assicurazioni connesse agli stessi: 68,6 €mgl.

Quanto agli effetti strettamente connessi all'Operazione sul principale indice di bilancio – alla luce dell'attività in concreto esercitata dalla Società – ossia il NAV per azione, questi sono di fatto irrilevanti attesa la più volte ricordata natura essenzialmente permutativa della stessa. In dipendenza di ciò è quindi ragionevole ritenere che quello di € 0,796 - calcolato su base consolidata al 30 giugno 2016 e considerando unitariamente le n. 31.275.080 azioni ordinarie, al netto di quelle detenute in portafoglio, e di risparmio in circolazione – non registri a tale data effetti pro forma apprezzabili.

6. Prospettive della società beneficiaria e del gruppo ad essa facente capo

Vengono di seguito fornite indicazioni solo in merito alle prospettive del Gruppo BGS in quanto Nova Edil Srl è una società “veicolo” e pertanto non si ritiene significativo rappresentare le prospettive di questa società separatamente rispetto a quelle del Gruppo BGS

Come in precedenza precisato la Società risulta attualmente in liquidazione in forza della delibera assunta dagli azionisti il 30 novembre 2015.

L'Accordo peraltro disciplina la realizzazione di un'articolata operazione che, in sintesi, prevede:

- a) Il conferimento dell'intera azienda di pertinenza della Società – fatta eccezione per le partecipazioni in Borgosesia Gestioni SGR Spa in liquidazione (fatto salvo per questa l'effetto portato dall'Accordo Integrativo) e Giada S.r.l. (quest'ultima acquisita in forza dello Scioglimento) e per un ufficio in Biella – a favore di New BGS, costituita in forma di società per azioni e, in un primo momento, interamente controllata dalla Società.
- b) la promozione da parte della Società di una offerta pubblica di scambio, nei 90 giorni successivi al conferimento di cui sopra, fra azioni di New BGS e quelle della Società – ordinarie e di risparmio – aperta a tutti gli azionisti di questa, diversi da CdR, ed a cui il Gruppo Bini si è impegnato irrevocabilmente ad aderire.

Le predette operazioni potranno trovare attuazione entro i prossimi 12 mesi ma ciò solo a condizione che il Piano venga approvato dai destinatari dello stesso.

In tale scenario CdR diverrà socio di maggioranza della Società, destinata a permanere quotata, ed in tale veste, previa revoca della procedura di liquidazione in atto, ne focalizzerà l'attività sugli investimenti in talune tipologie di asset non performing ferma la possibilità che siano valutate altre forme di integrazione con quelle già esercitate in tale settore dal Gruppo Cdr Advance Capital di cui CdR è parte.

Per contro, nella denegata ipotesi di mancata approvazione del Piano, la Società procederà nel proprio processo di liquidazione e ciò, eventualmente, anche nell'ambito di una procedura concorsuale minore.

Fermo quanto precede, pur nella limitata attività da questi esercitata, la Società ed il Gruppo BGS, hanno registrato, a far corso dal trascorso esercizio, un seppur flebile segnale di inversione di tendenza nella caduta dei valori del comparto immobiliare, circostanza questa che permette di ritenere il relativo patrimonio di proprietà non destinato a subire, nel medio periodo, significative ulteriori svalutazioni.

Circa l'evolversi della struttura finanziaria consolidata, si evidenzia come le relative esposizioni (comprehensive di quella riferita a Smit Real Estate srl in liquidazione che verrà trasferita al Gruppo in forza della Scissione e delle Intese Integrative) sono, allo stato, destinate ad essere regolate nell'ambito del Piano in corso di valutazione da parte dei creditori destinatari dello stesso.

Quanto al risultato economico dell'esercizio in corso, lo stesso, anche a livello consolidato, appare quindi strettamente collegato all'attuazione del piano di dimissioni posto a base del Piano e dall'approvazione dello stesso.

Allegati

- I progetti di Scissione ai sensi dell'art. 2506-bis del Codice Civile;
- Perizie PRAXI SpA;
- Bilanci degli ultimi tre esercizi delle società partecipanti alla Scissione nonché, per le stesse, situazione patrimoniale al 30 giugno 2016.
- Parere Dott. Roberto Giacometti

PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE

DELLA SOCIETA' (che si scinde)

"BRAVO S.P.A."

Con sede a Prato - Via dei Fossi, 14/C

Codice Fiscale 00679510412 - P.IVA 00228090973

Capitale sociale € 168.500,00= (i.v.)

Registro delle Imprese n. 00679510412

R.E.A. presso la Camera di Commercio di Prato n. 498768

CON APPORTO ALLA SOCIETA' ESISTENTE (beneficiaria)

"NOVA EDIL S.R.L."

Con sede a Prato - Via dei Fossi, 14/C

Codice Fiscale 00442210480 - P.IVA 01350910020

Capitale Sociale € 120.000,00= (i.v.)

Registro delle Imprese n. 00442210480

R.E.A. presso la Camera di Commercio di Prato n. 498768

Il Consiglio di Amministrazione della società **"BRAVO S.P.A."** con sede in Prato, Via dei Fossi 14/C, capitale sociale € 168.500,00= (centosessantottomila/500) (i.v.), iscritta al n. 00679510412 del Registro delle Imprese, codice fiscale 00679510412 e Partita Iva 00228090973, nelle persone dei sottoscritti **CECCHI GIANCARLO** nato a Prato il 26 Agosto 1965, domiciliato per la carica presso la sede della società, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, codice fiscale **CCC GCR 65M26 G999W** e **BINI GABRIELE** nato a Firenze il 26 novembre 1970,

domiciliato per carica presso la sede della società quale Consigliere Delegato, codice fiscale **BNI GRL 70S26 D612X**, i quali presentano il seguente

PROGETTO DI SCISSIONE

ai sensi degli artt. 2506, 2506-bis, 2506-ter e 2506-quater del Codice Civile, tra le società su indicate, mediante trasferimento degli elementi patrimoniali, di seguito descritti, dalla società denominata **"BRAVO S.P.A."**, che a seguito della scissione non modificherà la propria natura giuridica di società per azioni né la propria denominazione di **"BRAVO S.P.A."** (Società che si scinde), a favore della società beneficiaria **"NOVA EDIL S.R.L."**.

1)- Le società partecipanti alla scissione sono dunque due, la società **"BRAVO S.P.A."**, come sopra identificata, che a seguito della scissione non modificherà la propria natura giuridica di società per azioni né la propria denominazione, conservando la sede legale in Prato, Via dei Fossi 14/C e la società beneficiaria che manterrà la sede a Prato in Via dei Fossi 14/C, non aumenterà il proprio capitale sociale di € 120.000,00= (centoventimila/00).

Allo stato attuale il capitale sociale sia della scissa che della beneficiaria sono detenuti per intero dallo stesso socio come di seguito indicato al successivo punto 2) e la beneficiaria non modificherà il proprio statuto sociale, in quanto l'attività del ramo d'azienda che costituisce il patrimonio netto di scissione a favore della stessa ha ad oggetto un'attività che la beneficiaria medesima ha già incluso nel proprio oggetto sociale.

L'operazione di cui al presente progetto è subordinata a che, alla data dell'atto di scissione, la società beneficiaria venga a detenere una partecipazione per numero 38.317 azioni nella società scissa, pari ad una percentuale del 22,74% dell'intero capitale sociale e che il patrimonio destinato alla stessa beneficiaria sia compensativo della partecipazione da essa detenuta nella società scindenda "Bravo S.p.a.". E' data comunque facoltà che il numero delle azioni e la relativa

quota di partecipazione possano mutare del 5% rispetto ai valori e quote sopra indicati.

2) Attualmente entrambe le società oggetto della presente operazione di scissione, sia la scissa che la beneficiaria, sono soggette ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497-bis c.c. da parte della società "BORGOSIESIA GESTIONI SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.G.R. - S.P.A. IN LIQUIDAZIONE", con sede in Prato, via dei Fossi n. 14/C, capitale sociale euro 1.200.000,00= interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione al registro delle imprese di Prato 02207130028, nella sua qualità di promotrice e titolare della gestione del fondo comune d'investimento immobiliare riservato di tipo chiuso denominato "FONDO GIOIELLO in liquidazione";

3)- Gli statuti della società che si scinde e della società beneficiaria vengono allegati al presente progetto di scissione, di cui costituiscono parte integrante, rispettivamente sub "A", sub "B".

Si conferma, per i motivi sopra indicati e come sarà detto in seguito, che l'attuale statuto della società che si scinde "BRAVO S.P.A." e quello della beneficiaria "NOVA EDIL S.R.L." non subiranno, in sede di stipula dell'atto di scissione, alcuna modifica.

EFFETTI DELLA SCISSIONE

Come abbiamo avuto modo di evidenziare in precedenza i soci della società scissa e di quella beneficiaria sono, attualmente, gli stessi e sono rappresentati esclusivamente dalla società "BORGOSIESIA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SGR S.P.A. IN LIQUIDAZIONE".

Tuttavia l'operazione di scissione, come è stato rappresentato in precedenza, è, prima, subordinata a che la beneficiaria venga a detenere una partecipazione nella scissa e che la stessa beneficiaria venga poi a ricevere, ex art. 2506 C.C., un complesso di beni compensativo della sua partecipazione, rimanendo il residuo patrimonio della società scissa nella disponibilità degli altri suoi soci.

Trattasi quindi di scissione non proporzionale.

Si precisa, per altro, che tutti soci hanno già manifestato il proprio consenso unanime sia all'operazione di scissione che al criterio di assegnazione dei beni alla beneficiaria a titolo compensativo della sua partecipazione al capitale sociale della scissa, per cui gli stessi soci hanno rinunciato, sempre all'unanimità, alla relazione da parte degli amministratori di cui all'articolo 2501 quinquies C.C. e a quella degli esperti di cui all'articolo 2501 sexies C.C.

Tutti gli effetti della scissione decorreranno dalla data prevista dall'art. 2506 quater, primo comma, Codice Civile.

Non esistono particolari categorie di soci.

Non vengono proposti particolari vantaggi a favore degli Amministratori delle società partecipanti alla scissione sia per quelli della scissa che per quelli della beneficiaria.

Il patrimonio netto di scissione che si intende trasferire alla società beneficiaria "NOVA EDIL S.R.L." è quello che risulta dall'apporto delle seguenti classi e voci patrimoniali – come risultanti dalla situazione patrimoniale al 30 giugno 2016 (allegato sub C), redatta ai sensi dell'art. 2506 – ter ed in conformità dell'art. 2501 – quater, secondo comma, Codice Civile – il cui valore definitivo scaturirà, tuttavia, dalla contabilità della società che si scinde al momento in cui la scissione avrà effetto ai sensi dell'art. 2506-quater, Codice Civile.

Dalle tabelle che seguono emergono i dati contabili di cui alla situazione patrimoniale di riferimento della società scindenda idoneamente adeguati e aggiornati sulla base dei valori economici su cui si fonda il rapporto compensativo della quota di patrimonio da assegnare alla beneficiaria per la quota di partecipazione che sarà detenuta dalla stessa nel capitale sociale della scindenda.

ATTIVITA' E PASSIVITA' RELATIVE A FABBRICATI

	Valore contabile lordo	F.do amm.to	F.do Svalutaz.	F.do Ripr. Amb.	Valore contabile netto	Valore economico	Differenza
Maniago	2.420.711	50.835	-	-	2.369.876	5.860.000	3.490.124
Verrone	2.183.100	401.492	147.960	283.648	1.350.000	1.350.000	-
Casale Sile	1.439.612	368.543	38.474	102.595	930.000	930.000	-
Settimo T.se	2.339.387	763.453	332.235	243.699	1.000.000	1.000.000	-
Tarvisio	2.329.119	125.534	-	179.145	2.024.440	2.300.000	275.560
TOTALE					7.674.315	11.440.000	3.765.685

VALORE CONTABILE COMPLESSIVO ATTIVITA' E PASSIVITA' CEDUTE RELATIVE A FABBRICATI	7.674.315
VALORE ECONOMICO COMPLESSIVO ATTIVITA' E PASSIVITA' CEDUTE RELATIVE A FABBRICATI	11.440.000
DIFFERENZA	3.765.685

ATTIVITA' E PASSIVITA' RELATIVE AD ALTRI ELEMENTI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO		
CREDITI	Valore contabile	Valore economico
Partecipazione in Smit Real Estate	-	1
Crediti vs. Smit Real Estate	4.373.125	4.373.125
Fatture da emettere vs. Smit Real Estate	724.387	724.387
DEBITI	Valore contabile	Valore economico
F.do Copertura perdite Smit Real Estate e svalutazione partecipazione	591.407	591.408
Debito vs. Smit Real Estate per Cons. Fiscale	74.190	74.190
Debito vs. Smit Real Estate per IVA	218.445	218.445

F.do Svalutazione crediti Smit Real Estate	4.804.877	4.804.877	
VALORE CONTABILE COMPLESSIVO ATTIVITA' E PASSIVITA' CEDUTE RELATIVE AD ALTRI ELEMENTI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO	-	591.407	
VALORE ECONOMICO COMPLESSIVO ATTIVITA' E PASSIVITA' RELATIVE AD ALTRI ELEMENTI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO.	-	591.407	
DIFFERENZA		0	
PATRIMONIO NETTO CONTABILE DELLA SOCIETA' BENEFICIARIA "NOVA EDIL S.R.L."		7.082.908	
PATRIMONIO NETTO CONTABILE DELLA SOCIETA' SCISSA "BRAVO S.P.A."		36.144.221	
PATRIMONIO NETTO ECONOMICO DI SCISSIONE DELLA SOCIETA' BENEFICIARIA "NOVA EDIL S.R.L." prima del conguaglio		10.848.593	
CONGUAGLIO		- 10.592	
PATRIMONIO NETTO ECONOMICO DI SCISSIONE DELLA SOCIETA' BENEFICIARIA "NOVA EDIL S.R.L." successivamente al conguaglio		10.838.001	

Si precisa, in quanto occorrer possa, che con l'assegnazione alla beneficiaria della partecipazione nella società "Smit Real Estate S.r.l. - in liquidazione" con sede a Prato Via dei Fossi 14/C, codice fiscale 02243720022 vengono ad essa trasferite anche tutte le garanzie che la società scissa "Bravo S.p.A." aveva ricevuto, al momento dell'acquisto della relativa partecipazione, da parte della

società cedente "Borgosesia S.p.A." con sede a Prato Via dei Fossi 14/C, codice fiscale 00554840017.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI DESTINATI ALLA BENEFICIARIA

COMUNE DI MANIAGO

Fabbricato con superficie coperta denominato "Area Nord" - 31.206 mq (come da rilievo strumentale)

- superficie area lotto - 67.520 mq
- superficie area scoperta di pertinenza - 36.314 mq

Dati catastali

NCEU del Comune di Maniago Provincia di Pordenone

Foglio 31 particella 271

COMUNE DI TARVISIO

Fabbricati con superfici calpestabili desunte dalle planimetrie catastali:

- Mappale 339/1 sub. 7 - (uso autofficina) 3410,06 mq + 461,50 mq di terrazze
- Mappale 339/2 sub. 2 - (uso residenziale) 209,22 mq + 126,12 mq di sottotetto e 42,68 mq di scale a comune
- Mappale 339/2 sub. 3 - (uso residenziale) 190,81 mq + 19,85 mq di terrazza + 49,39 mq di sottotetto e 42,68 mq di scale a comune
- Mappale 339/2 sub. 4 - (uso ripostigli e magazzino) - 201 mq

TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA CALPESTABILE - 4271,96 mq + 481,35 mq di terrazze

L'intervento è suscettibile di Piano di recupero per l'esecuzione di spazi commerciali e residenziali da eseguirsi con il Comune di Tarvisio.

Dati catastali

Comune di Tarvisio

Partita tavolare 3689

Corpo tavolare 1°

Mappale 339/1

Unità Condominiale 7 con 920/1000

Mapp. 339/1 sub. 7

Comune di Tarvisio

Partita tavolare 3182

Corpo Tavolare 1°

Mappale 339/2

Unità Condominiale 4 con 154/1000

Mapp. 339/2 Sub. 4

Comune di Tarvisio

Partita tavolare 413

Corpo Tavolare 1°

Mappale 73/3 fabbricato e corte di mq 541

Mappale 514

Comune di Tarvisio

Partita tavolare 3180

corpo tavolare 1°

mappale 339/2

unità condominiale 2 con 440/1000 p.i. della c.t.1 in P.T. 3178 e con 500/1000 p.i.
della c.t. 1 in P.T. 3179

Mappale 339/2 sub. 2

Comune di Tarvisio

Partita tavolare 3181

Corpo Tavolare 1°

Mappale 339/2 unità condominiale 3 con 402/1000 i.p. della P.T. 3178 e 500/1000 della p.t. 3179

Mappale 339/2 sub. 3

COMUNE DI VERRONE

Come da stralcio di Piano di recupero per la creazione di negozi di

Vicinato e area a parcheggio di piano terra, il fabbricato ha le seguenti superficie;

Piano Terra - 4931 mq

Piano Primo 4881 mq

Piano Secondo - 104 mq

TOTALE 9916 MQ oltre area urbana di 1130 mq

Dati catastali

NCEU del Comune di Verrone Provincia di Biella

Foglio 1 particella 48

Foglio 508 particella 6 subalterno 2 (area Urbana 1130 mq)

COMUNE DI CASALE SUL SILE

La società scissa Bravo S.p.A. possiede n. 6 unità immobiliari su 10 complessive facenti di un complesso industriale ad uso artigianale della superficie complessiva coperta di 2487,60 mq (per n. 6 unità) e superfici scoperte annesse di 1400 mq, oltre a aree di manovra a comune con le altre unità.

Dati Catastali

NCEU del Comune di Casale sul Sile Provincia di Treviso

Foglio c/14 particella 158 subalterno 5

Foglio c/14 particella 158 subalterno 22 (area urbana)
Foglio c/14 particella 158 subalterno 6
Foglio c/14 particella 158 subalterno 21 (area urbana)
Foglio c/14 particella 158 subalterno 3
Foglio c/14 particella 158 subalterno 20 (area urbana)
Foglio c/14 particella 158 subalterno 2
Foglio c/14 particella 158 subalterno 19 (area urbana)
Foglio c/14 particella 158 subalterno 9
Foglio c/14 particella 158 subalterno 15 (area urbana)
Foglio c/14 particella 158 subalterno 10
Foglio c/14 particella 158 subalterno 16 (area urbana)

COMUNE DI SETTIMO TORINESE

Fabbricato ad uso industriale eseguito su un unico piano e corpo di fabbrica autonomo, della superficie pari a 4328,85 mq di cui 4041,68 mq al piano terra e 287,17 mq al piano soppalco (come da dati desunti dalla concessione del 2000).

La superficie delle aree esterne destinate a piazzale/parcheggio sono pari 4.174,00 mq (superficie fondiaria del lotto è pari 8.216,30 mq). L'immobile è attualmente in locazione a Logistica Stura.

Dati catastali

NCEU del Comune di Settimo Torinese

Foglio 18 particella 267

Sulla scorta delle classi e voci patrimoniali apportate, i cui valori sono stati desunti dalla situazione patrimoniale alla data del 30 giugno 2016 della società scissa "BRAVO S.P.A." unitamente agli altri atti previsti dall'art. 2501 septies C.C.

resterà depositato in copia alla sede delle società partecipanti alla scissione durante i giorni di legge che precedono la deliberazione di scissione.

Fino dal presente momento i soci hanno espresso la propria volontà di rinunciare al termine per il deposito presso la sede stabilito dall'art. 2501 septies 1° comma C.C., alla relazione degli Amministratori ex articolo 2501 quinquies C.C. ultimo comma e alla relazione degli esperti ex articolo 2501 sexies C.C..

La società che si scinde ridurrà il proprio patrimonio netto contabile, comprensivo del risultato di esercizio chiuso al 30 giugno 2016 (duemilasedici) e del capitale sociale, da € 43.227.129= a € 36.144.221= senza ridurre il valore nominale del proprio capitale sociale, e delle azioni in circolazione, che rimarrà invariato nell'importo di € 168.500= (centosessantottomilacinquecento/00), suddiviso in numero 168.500 azioni del valore nominale di € 1,00= (uno/00) ciascuna come motivato in precedenza.

Le riserve e tutti i fondi, anche in sospensione d'imposta, eventualmente esistenti nel bilancio della società scissa, saranno ricostituiti nel bilancio della società beneficiaria proporzionalmente alla quota di patrimonio sociale della società scissa ad essa attribuito.

La differenza tra il patrimonio netto oggetto di scissione, come sopra indicato, e quello che scaturirà definitivamente al momento in cui la scissione avrà effetto giuridico (art. 2506 – quater C.C.) potrà essere conguagliata apportando maggiori o minori disponibilità liquide o attività anche non immobilizzate quali, ad esempio, depositi bancari e titoli a reddito fisso, crediti e debiti correnti anche di natura finanziaria, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2506, secondo comma, C.C.

I soci che approveranno il progetto di scissione, s'impegneranno, singolarmente ed individualmente, al versamento, in conto futuri aumenti del capitale sociale, delle somme residue necessarie alla effettuazione dei suddetti eventuali conguagli.

Per effetto della progettata scissione e dalla data in cui la scissione medesima avrà effetto giuridico (ex art. 2506 – quater Codice Civile), allo statuto della società che si scinde **“BRAVO S.P.A.”** non saranno apportate le modificazioni, in sede di stipula dell’atto di scissione e quindi la durata della società non sarà prorogata.

L’oggetto sociale non sarà modificato.

La sede non subirà modificazioni in relazione alla qui prospettata scissione, ma tutte le modifiche eventualmente qui non rappresentate trovano espressione nel nuovo statuto sociale **Allegato sub “A”** al presente progetto di scissione.

MOTIVAZIONI DELLA SCISSIONE

Le attività che costituiscono gli oggetti sociali delle due società, la scissa **“BRAVO S.P.A.”** e della beneficiaria **“NOVA EDIL S.R.L.”**, sono tra loro compatibili ed in particolare l’attività oggetto del patrimonio scisso è compatibile con le attività che costituiscono l’oggetto sociale della società beneficiaria.

La presente operazione, se finalizzata, è posta in essere al fine di facilitare la cessione e l’attribuzione dei beni nell’ambito del procedimento di liquidazione dell’attivo del Fondo Gioiello, a fronte della delibera adottata dal Collegio dei Liquidatori della **“BORGOSIESA GESTIONI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.G.R. - S.P.A. IN LIQUIDAZIONE”**, società posta in liquidazione dal 31 luglio 2013, data di iscrizione al registro imprese della relativa delibera.

Pertanto l’operazione prospettata è assolutamente conveniente per la società scissa e per l’esercizio dell’attività della beneficiaria.

ALLEGATI

A) - Statuto, successivo all’atto di scissione, della società **“BRAVO S.P.A.”** (società che si scinde) senza alcuna modifica rispetto all’attuale.

B) - Statuto, successivo all’atto di scissione, della società **“NOVA EDIL S.R.L.”** (Società beneficiaria) senza alcuna modifica rispetto all’attuale.

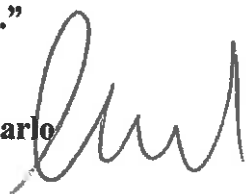
C) - Situazione patrimoniale della società scissa **"BRAVO S.P.A."** al 30.06.2016
(duemilasedici), redatta ai sensi dell'art. 2506 – ter primo comma, Codice Civile.

Prato, 26 ottobre 2016

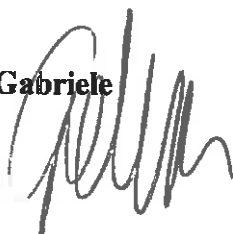
Il Consiglio di Amministrazione della società scissa

"BRAVO S.P.A."

CECCHI Giancarlo



BINI Gabriele



STATUTO della società "BRAVO S.P.A."

Articolo 1 - Denominazione

1.1 E' costituita una società sotto la denominazione: **"BRAVO S.P.A."**

Articolo 2 - Sede

2.1 La società ha sede in Prato (PO), all'indirizzo risultante dall'apposita iscrizione presso il Registro delle Imprese.

Articolo 3 - Oggetto

3.1 La società ha per oggetto prevalente l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la gestione di immobili commerciali ed industriali e la lottizzazione di terreni ad uso commerciale ed industriale. La società però si inibisce la costruzione e la ristrutturazione di immobili di qualsiasi tipo, se non affidandone preminentemente l'appalto a terzi.

La società potrà altresì svolgere l'attività produzione di energia elettrica attraverso l'installazione di impianti e pannelli fotovoltaici ovvero altre forme di energia alternativa. L'energia prodotta eccedente quella usata in proprio verrà messa in rete a disposizione del gestore dell'energia pubblica.

La società, ai soli fini del conseguimento dell'oggetto sociale, e, comunque, quale attività non prevalente:

- può compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari e finanziarie
- quest'ultime non nei confronti del pubblico - aventi pertinenza con l'oggetto sociale;
- può assumere interessenze, quote, partecipazioni anche azionarie in altre società ed imprese aventi scopi affini e/o analoghi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2359 C.C. e non ai fini del collocamento verso il pubblico; può partecipare a consorzi ed a società di tipo consortile, a joint venture, ad associazioni temporanee di imprese;
- può contrarre mutui ed in genere ricorrere a qualsiasi forma di finanziamento con Istituti di Credito, con Banche, con società o privati, concedendo le opportune garanzie mobiliari ed immobiliari, reali e personali;
- può prestare fidejussioni, avalli, cauzioni e garanzie in genere, anche a favore di terzi, solo se in via strumentale al conseguimento dell'oggetto sociale.

Viene espressamente esclusa ogni attività il cui esercizio richieda l'iscrizione ad Albi professionali ed ogni attività finanziaria vietata dalle leggi tempo per tempo vigenti in materia ed in particolare ai sensi di quanto disposto dall'articolo 113 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385. E' esclusa altresì la raccolta del risparmio tra il pubblico e le attività previste dal D.L. 415/96.

Articolo 4 - Durata

4.1 La durata della società è stabilita sino al 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemilacinquanta).

Articolo 5 - Domicilio

5.1 Il domicilio dei soci, degli amministratori e dei sindaci, per i loro rapporti con la società, è quello che risulta dai libri sociali.

Articolo 6 - Capitale e azioni

6.1 Il capitale sociale è di Euro 168.500,00 (centosessantottomilacinquecento virgola zero zero), diviso in 168.500 (centosessantottomilacinquecento) azioni del valore nominale di Euro 1,00 (uno e zero centesimi) ciascuna.

Le azioni sono rappresentate da titoli azionari nominativi. Il capitale potrà essere aumentato anche mediante conferimenti in natura o di crediti. Si applicano in tal caso le disposizioni di cui agli articoli 2342, commi 3° e 5°, e 2343 c.c..

In caso di variazioni dell'ammontare del capitale sociale, potrà essere rivisto il criterio di assegnazione delle corrispondenti azioni ai soci, derogando al principio di proporzionalità tra conferimento effettuato ed il numero delle azioni ricevute.

L'azione è indivisibile. In caso di comproprietà su di essa si applica quanto disposto dall'art. 2347 c.c..

La società potrà altresì emettere azioni prive di diritto di voto o con diritto di voto limitato a particolari argomenti, purché nel loro insieme queste non eccedano la metà del capitale sociale.

La società potrà emettere azioni con diritti patrimoniali agganciati alla gestione di determinati settori dell'attività sociale; in tal caso le modalità previste dall'art. 2350 c.c. saranno rispettate attraverso apposita modifica statutaria.

Articolo 7 - Strumenti finanziari

7.1 La società, con delibera da assumersi da parte dell'assemblea straordinaria con le maggioranze di cui all'articolo 21 del presente statuto, può emettere strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o di diritti amministrativi, escluso il diritto di voto nell'assemblea generale degli azionisti; in tal caso le modalità previste dall'art. 2346 comma 6° C.C. saranno rispettate attraverso apposita modifica statutaria.

7.2 I titolari degli strumenti finanziari hanno diritto di nominare un componente indipendente del collegio sindacale, mediante delibera della loro assemblea speciale assunta ai sensi di legge.

Articolo 8 - Obbligazioni

8.1 La società può emettere prestiti obbligazionari convertibili e non convertibili con delibera assunta ai sensi dell'art. 21 del presente statuto nel rispetto del disposto dell'art. 2412 c.c..

8.2 I titolari di obbligazioni debbono scegliere un rappresentante comune.

Articolo 9 - Patrimoni destinati

9.1 La società può costituire patrimoni destinati ad uno specifico affare ai sensi degli articoli 2447-bis e ss. c.c..

9.2 La deliberazione costitutiva è adottata dall'assemblea straordinaria, ai sensi dell'articolo 16 del presente statuto, con le maggioranze di cui all'articolo 21 del presente statuto.

Articolo 10 - Finanziamenti

10.1 La società potrà acquisire dai soci finanziamenti a titolo oneroso o gratuito, con o senza obbligo di rimborso, nel rispetto delle normative vigenti, con particolare riferimento a quelle che regolano la raccolta di risparmio tra il pubblico. Salvo diversa delibera i finanziamenti ricevuti dai soci si intendono a titolo gratuito e con

obbligo di restituzione.

Articolo 11 - Trasferimento delle azioni

11.1 Le azioni sono liberamente trasferibili.

Articolo 12 - Recesso

12.1 Hanno diritto di recedere i soci che non hanno concorso all'approvazione delle deliberazioni riguardanti:

- a) la modifica della clausola dell'oggetto sociale, quando consente un cambiamento significativo dell'attività della società;
- b) la trasformazione della società;
- c) il trasferimento della sede sociale all'estero;
- d) la revoca dello stato di liquidazione;
- e) la modifica dei criteri di determinazione del valore dell'azione in caso di recesso;
- f) le modificazioni dello statuto concernenti i diritti di voto o di partecipazione;
- g) l'eliminazione di una o più cause di recesso previste dal presente statuto.

Qualora la società sia soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli articoli 2497 e seguenti c.c., spetterà altresì ai soci il diritto di recesso nelle ipotesi previste dall'articolo 2497 quater c.c..

I soci hanno altresì diritto di recedere in relazione al disposto dell'articolo 21.2 del presente statuto (introduzione e soppressione di clausole compromissorie).

12.2 Non compete il diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione delle deliberazioni riguardanti:

- a) la proroga del termine;
- b) l'introduzione, la modifica o la rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari.

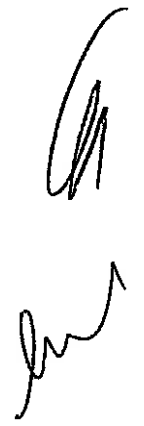
12.3 Il socio che intende recedere dalla società deve darne comunicazione all'organo amministrativo mediante lettera inviata a mezzo raccomandata.

La raccomandata deve essere inviata entro quindici giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese della delibera che legittima il recesso, con l'indicazione delle generalità del socio recedente, del domicilio per le comunicazioni inerenti al procedimento, del numero e della categoria delle azioni per le quali il diritto di recesso viene esercitato.

Se il fatto che legittima il recesso è diverso da una delibera, esso può essere esercitato non oltre trenta giorni dalla sua conoscenza da parte del socio. In tale ipotesi l'organo amministrativo è tenuto a comunicare ai soci i fatti che possono dare luogo all'esercizio del recesso entro quindici giorni dalla data in cui ne è venuto esso stesso a conoscenza.

Il recesso si intende esercitato il giorno in cui la comunicazione è pervenuta all'organo amministrativo.

Le azioni per le quali è esercitato il diritto di recesso non possono essere cedute e, se emesse, devono essere depositate presso la sede sociale. Dell'esercizio del diritto di recesso deve essere fatta annotazione nel libro dei soci.



Il recesso non può essere esercitato e, se già esercitato, è privo di efficacia se, entro novanta giorni, la società revoca la delibera che lo legittima ovvero se è deliberato lo scioglimento della società.

12.4 Il socio ha diritto alla liquidazione delle azioni per le quali esercita il recesso. Si applica il disposto dell'art. 2437-ter commi 2°-5°-6°, c.c..

12.5 Gli amministratori offrono in opzione le azioni del socio recedente agli altri soci in proporzione al numero delle azioni possedute. Se vi sono obbligazioni convertibili, il diritto d'opzione spetta anche ai possessori di queste in concorso con i soci, sulla base del rapporto di cambio.

L'offerta di opzione è depositata presso il registro delle imprese entro quindici giorni dalla determinazione definitiva del valore di liquidazione, prevedendo un termine per l'esercizio del diritto d'opzione non inferiore a trenta giorni e non superiore a centoottanta giorni dal deposito dell'offerta.

Coloro che esercitano il diritto d'opzione, purchè ne facciano contestuale richiesta, hanno diritto di prelazione nell'acquisto delle azioni che siano rimaste inopstate.

Le azioni inopstate possono essere collocate dall'organo amministrativo anche presso terzi.

In caso di mancato collocamento delle azioni, le azioni del socio che ha esercitato il diritto di recesso vengono rimborsate mediante acquisto dalla società utilizzando riserve disponibili anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 2357, comma 3° c.c.

Qualora non vi siano utili o riserve disponibili, deve essere convocata l'assemblea straordinaria per deliberare la riduzione del capitale sociale o lo scioglimento della società.

Alla deliberazione di riduzione del capitale sociale si applicano le disposizioni dell'articolo 2445, commi 2°, 3° e 4° c.c.; ove l'opposizione sia accolta la società si scioglie.

Articolo 13 - Unico socio

13.1 Quando le azioni risultano appartenere ad una sola persona o muta la persona dell'unico socio si applica il disposto dell'art. 2362 c.c..

Articolo 14 - Soggezione ad attività di direzione e controllo

14.1 La società deve indicare l'eventuale propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza, nonchè mediante iscrizione, a cura degli amministratori, presso la sezione del Registro delle Imprese di cui all'articolo 2497-bis, comma 2° c.c..

Articolo 15 - Competenze dell'assemblea ordinaria

15.1 L'assemblea ordinaria delibera sulle materie ad essa riservate dalla legge e dal presente statuto.

15.2 Sono inderogabilmente riservate alla competenza dell'assemblea ordinaria:

- a. l'approvazione del bilancio;
- b. la nomina e la revoca degli amministratori; la nomina dei sindaci e del presidente del collegio sindacale e, quando previsto, del soggetto al quale è demandato il controllo contabile;
- c. la determinazione del compenso degli amministratori e dei sindaci,

se non è stabilito dallo statuto;

d. la deliberazione sulla responsabilità degli amministratori e dei sindaci.

Articolo 16 - Competenze dell'assemblea straordinaria

16.1 Sono di competenza dell'assemblea straordinaria:

a. le modifiche dello statuto, salvo quanto previsto dall'articolo 31.1 del presente statuto;

b. la nomina, la sostituzione e la determinazione dei poteri dei liquidatori;

c. l'emissione degli strumenti finanziari di cui all'articolo 7 del presente statuto;

d. l'emissione di prestiti obbligazionari di cui all'articolo 8 del presente statuto;

e. la costituzione di patrimoni destinati di cui all'articolo 9 del presente statuto;

f. le altre materie ad essa attribuite dalla legge e dal presente statuto.

16.2 L'attribuzione all'organo amministrativo di deliberare che per legge spettano all'assemblea, di cui all'articolo 31.1 del presente statuto, non fa venire meno la competenza principale dell'assemblea, che mantiene il potere di deliberare in materia.

Articolo 17 - Convocazione dell'assemblea

17.1 L'assemblea deve essere convocata dall'organo amministrativo almeno una volta all'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale oppure entro centottanta giorni, qualora la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato e qualora lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società.

17.2 L'assemblea può essere convocata anche fuori dal Comune in cui è posta la sede sociale purchè in Italia.

17.3 In caso di impossibilità di tutti gli amministratori o di loro inattività, l'assemblea può essere convocata dal collegio sindacale, oppure mediante provvedimento del tribunale su richiesta di tanti soci che rappresentino almeno un decimo del capitale sociale.

17.4 L'avviso di convocazione deve indicare:

- il luogo in cui si svolge l'assemblea nonchè i luoghi eventualmente ad esso collegati per via telematica;

- la data e l'ora di convocazione dell'assemblea;

- le materie all'ordine del giorno;

- le altre menzioni eventualmente richieste dalla legge.

17.5 L'assemblea viene convocata mediante avviso spedito otto giorni prima con lettera raccomandata ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento fatto pervenire agli aventi diritto al domicilio risultante dai libri sociali.

Articolo 18 - Assemblee di seconda convocazione

18.1 Nell'avviso di convocazione potrà essere prevista una data di seconda convocazione per il caso in cui nell'adunanza precedente l'assemblea non risulti legalmente costituita.

Le assemblee in seconda convocazione devono svolgersi entro trenta giorni dalla data indicata nella convocazione per l'assemblea di prima



convocazione e mai il medesimo giorno.

Articolo 19 - Assemblea totalitaria

19.1 Anche in mancanza di formale convocazione, l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando è rappresentato l'intero capitale sociale e partecipa all'assemblea la maggioranza dei componenti dell'organo amministrativo e dei componenti dell'organo di controllo.

19.2 In tale ipotesi ciascuno dei partecipanti può opporsi alla discussione (ed alla votazione) degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

Articolo 20 - Assemblea ordinaria: determinazione dei quorum

20.1 L'assemblea ordinaria quanto in prima che in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti soci che rappresentino almeno la maggioranza del capitale sociale e delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino sempre più della metà del capitale sociale fatto salvo quanto disposto dal quarto comma dell'articolo 2369 C.C.

20.2 Tuttavia non si intende approvata la delibera che rinunzia o che transige sull'azione di responsabilità nei confronti degli amministratori, se consta il voto contrario di almeno un terzo del capitale sociale.

Articolo 21 - Assemblea straordinaria: determinazione dei quorum

21.1 L'assemblea straordinaria tanto in prima quanto in seconda convocazione è regolarmente costituita e delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino più della metà del capitale sociale.

21.2 L'introduzione e la soppressione di clausole compromissorie devono essere approvate con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno i due terzi del capitale sociale. I soci assenti o dissenzienti possono, entro i successivi novanta giorni, esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 12 del presente statuto.

Articolo 22 - Norme per il computo dei quorum

22.1 Nel computo del quorum costitutivo non si considera il capitale sociale rappresentato da azioni prive del diritto di voto.

22.2 Si considerano presenti tutti i soci che al momento della verifica del quorum costitutivo siano identificati dal presidente ed esibiscano almeno una azione.

22.3 Le azioni proprie e le azioni possedute dalle società controllate sono computate ai fini del calcolo del quorum costitutivo e del quorum deliberativo, ma non possono esercitare il diritto di voto.

22.4 Le altre azioni per le quali non può essere esercitato il diritto di voto sono computate ai fini della regolare costituzione dell'assemblea; le medesime azioni (salvo diversa disposizione di legge) e quelle per le quali il diritto di voto non è esercitato a seguito della dichiarazione del socio di astenersi per conflitto di interessi non sono computate ai fini del calcolo delle maggioranze necessarie all'approvazione della delibera.

22.5 Il quorum costitutivo è calcolato una sola volta all'inizio dell'assemblea. Sulla base del numero dei voti presenti alla costituzione dell'assemblea è calcolata la maggioranza atta a deliberare.

Articolo 23 - Rinvio dell'assemblea

23.1 I soci intervenuti che rappresentano un terzo del capitale sociale hanno il diritto di ottenere il rinvio dell'assemblea a non oltre cinque giorni, qualora dichiarino di non essere sufficientemente informati sugli argomenti all'ordine del giorno.

Articolo 24 - Legittimazione a partecipare alle assemblee ed a votare

24.1 I soci (anche ai fini degli adempimenti di cui al comma 3° dell'articolo 2370 c.c.) devono esibire i propri titoli (o certificati) al fine di dimostrare la legittimazione a partecipare ed a votare in assemblea.

24.2 Hanno diritto di voto con qualsiasi metodo venga espresso, gli azionisti muniti del diritto di voto in misura non superiore al valore della propria partecipazione e all'ammontare dei titoli legittimativi da essi esibiti ai sensi del comma precedente.

24.3 Ai sensi dell'articolo 2370, comma 3° c.c., gli amministratori, in seguito alla partecipazione all'assemblea ovvero al deposito dei titoli, sono tenuti ad iscrivere nei libri sociali coloro che non risultino essere in essi iscritti.

24.4 I soci che non possono esercitare il diritto di voto hanno comunque il diritto di essere convocati.

Articolo 25 - Rappresentanza del socio in assemblea: le deleghe

25.1 I soci possono partecipare alle assemblee anche mediante delegati. Questi devono dimostrare la propria legittimazione mediante documento scritto. La società acquisisce la delega agli atti sociali.

25.2 La delega può essere rilasciata anche per più assemblee; non può essere rilasciata con il nome del delegato in bianco ed è sempre revocabile, nonostante ogni patto contrario. Il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega.

25.3 Se il socio ha conferito la delega ad un ente giuridico, il legale rappresentante di questo rappresenta il socio in assemblea. In alternativa l'ente giuridico può delegare un suo dipendente o collaboratore, anche se ciò non sia espressamente previsto dalla delega.

25.4 La stessa persona non può rappresentare più di venti soci.

25.5 Le deleghe non possono essere rilasciate a dipendenti, membri degli organi di controllo o amministrativo della società.

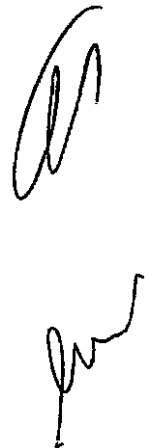
25.6 Le deleghe non possono essere rilasciate a società controllate ovvero a dipendenti, membri degli organi di controllo o amministrativo delle società controllate.

Articolo 26 - Presidente e segretario dell'assemblea: Verbalizzazione

26.1 L'assemblea è presieduta dall'amministratore unico, dal presidente del consiglio di amministrazione o, in mancanza, dalla persona designata dagli intervenuti.

26.2 L'assemblea nomina un segretario anche non socio ed occorrendo uno o più scrutatori anche non soci. Non occorre l'assistenza del segretario nel caso in cui il verbale sia redatto da un notaio.

26.3 Spetta al presidente dell'assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare l'identità e la legittimazione dei presenti, regolare lo svolgimento dell'assemblea ed accertare e proclamare i risultati delle votazioni.



26.4 Per quanto concerne la verbalizzazione delle delibere si applica il disposto dell'art. 2375 c.c..

Articolo 27 - Procedimento assembleare: svolgimento dei lavori

27.1 L'assemblea deve svolgersi con modalità tali che tutti coloro che hanno il diritto di parteciparvi possano rendersi conto in tempo reale degli eventi, formare liberamente il proprio convincimento ed esprimere liberamente e tempestivamente il proprio voto. Le modalità di svolgimento dell'assemblea non possono contrastare con le esigenze di una corretta e completa verbalizzazione dei lavori.

27.2 L'assemblea potrà svolgersi anche in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, con modalità delle quali dovrà essere dato atto nel verbale.

Articolo 28 - Modalità di voto

28.1 Il voto segreto non è ammesso. Il voto non riconducibile ad un socio è un voto non espresso.

Articolo 29 - Annullamento delle deliberazioni assembleari

29.1 L'azione di annullamento delle delibere può essere proposta dall'organo amministrativo, dal collegio sindacale ovvero dai soci che non abbiano votato a favore della delibera assunta, quando possiedono, anche congiuntamente, il cinque per cento del capitale sociale avente il diritto di voto con riferimento alla deliberazione impugnabile.

Articolo 30 - Poteri dell'organo amministrativo

30.1 La gestione dell'impresa spetta esclusivamente agli amministratori, i quali compiono le operazioni necessarie per l'attuazione dell'oggetto sociale, ferma restando la necessità di specifica autorizzazione nei casi richiesti dalla legge o dal presente articolo.

Articolo 31 - Competenza dell'organo amministrativo

31.1 Sono inoltre attribuite all'organo amministrativo le seguenti competenze:

- a) la delibera di fusione nei casi di cui agli articoli 2505, 2505-bis, 2506-ter ultimo comma c.c.;
- b) l'istituzione e soppressione di sedi secondarie;
- c) l'indicazione di quali amministratori abbiano la rappresentanza della società;
- d) la riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio;
- e) l'adeguamento dello statuto sociale a disposizioni normative;
- f) il trasferimento della sede sociale in altro comune del territorio nazionale;
- g) la riduzione del capitale qualora risulti perduto oltre un terzo del capitale sociale e la società abbia emesso azioni senza valore nominale.

Articolo 32 - Divieto di concorrenza

32.1 Gli amministratori sono tenuti all'osservanza del divieto di concorrenza sancito dall'articolo 2390 c.c., salvo espressa autorizzazione da parte dell'assemblea dei soci deliberata con le maggioranze richieste per l'assemblea ordinaria.

Articolo 33 - Composizione dell'organo amministrativo

33.1 La società è amministrata da un amministratore unico o da un consiglio di amministrazione composto da due a nove membri, anche non

soci.

Articolo 34 - Nomina e sostituzione dell'organo amministrativo

34.1 Spetta all'assemblea ordinaria provvedere alla determinazione del numero dei membri dell'organo amministrativo.

34.2 Gli amministratori durano in carica per il periodo stabilito alla loro nomina e comunque non oltre tre esercizi e sono rieleggibili. Essi scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

34.3 Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale, purchè la maggioranza sia sempre costituita da amministratori nominati dall'assemblea o nell'atto costitutivo; gli amministratori così nominati restano in carica sino alla successiva assemblea. Qualora venga meno la maggioranza degli amministratori nel consiglio composto da un numero dispari di membri ovvero la metà nel consiglio composto da un numero pari di membri decade l'intero consiglio; in tal caso l'assemblea per la nomina del nuovo consiglio è convocata d'urgenza dagli amministratori rimasti in carica ovvero dal consiglio di amministrazione.

Gli amministratori rimasti in carica o in difetto il Collegio Sindacale possono compiere nel frattempo atti di ordinaria amministrazione.

34.4 Il venire meno della sussistenza dei requisiti di legge costituisce causa di immediata decadenza dell'amministratore.

34.5 L'azione sociale di responsabilità verso gli amministratori può essere esercitata anche dai soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale.

Articolo 35 - Presidente del consiglio di amministrazione

35.1 Il consiglio di amministrazione, nella prima adunanza successiva alla sua nomina, elegge tra i propri membri un presidente, ove non vi abbia provveduto l'assemblea.

35.2 Il presidente del consiglio di amministrazione convoca il consiglio di amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie iscritte all'ordine del giorno vengano fornite a tutti i consiglieri.

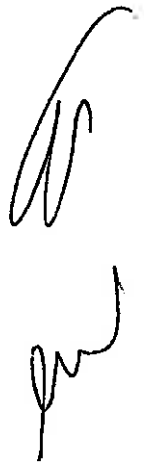
Articolo 36 - Organi Delegati

36.1 Il consiglio di amministrazione può delegare, nei limiti di cui all'articolo 2381 c.c., parte delle proprie attribuzioni ad uno o più dei suoi componenti, determinandone i poteri e la relativa remunerazione.

36.2 Il consiglio può altresì disporre che venga costituito un comitato esecutivo del quale fanno parte di diritto, oltre ai consiglieri nominati a farne parte, anche il presidente, nonchè tutti i consiglieri muniti di delega.

Il consiglio, con la propria delibera di istituzione del comitato esecutivo, può determinare gli obiettivi e le modalità di esercizio dei poteri delegati.

36.3 Al consiglio spetta comunque il potere di controllo e di avocare a sé le operazioni rientranti nella delega, oltre che il potere di revocare le deleghe.



36.4 Non possono essere attribuite agli organi delegati le competenze di cui all'articolo 2381, comma 4° c.c..

36.5 Gli organi delegati sono tenuti a riferire al consiglio di amministrazione ed all'organo di controllo gestionale almeno ogni centoottanta giorni.

36.6 Possono essere altresì nominati direttori generali e procuratori, determinandone i poteri.

Articolo 37 - Delibere del consiglio di amministrazione

37.1 Il consiglio si raduna nel luogo indicato nell'avviso di convocazione, nella sede sociale o altrove, tutte le volte che ciò sia ritenuto necessario dal presidente, dal collegio sindacale o anche da uno solo dei consiglieri di amministrazione.

37.2 La convocazione è fatta almeno cinque giorni prima della riunione con lettera da spedire mediante fax, telegramma o posta elettronica.

37.3 Nei casi di urgenza la convocazione può essere fatta con lettera da spedire mediante fax, telegramma o posta elettronica, con preavviso di almeno due giorni.

37.4 Le modalità di convocazione non devono rendere intollerabilmente onerosa la partecipazione alle riunioni, sia per i consiglieri, che per i sindaci.

37.5 Il consiglio è validamente costituito con la presenza della maggioranza degli amministratori in carica e delibera con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei consiglieri presenti, salvo quanto più avanti previsto.

I consiglieri astenuti o che si siano dichiarati in conflitto di interessi non sono computati ai fini del calcolo della maggioranza (quorum deliberativo).

37.6 Il consiglio può riunirsi e validamente deliberare anche mediante mezzi di telecomunicazione, purché sussistano le garanzie di cui all'articolo 27.1 del presente statuto.

37.7 Il consiglio di amministrazione è validamente costituito qualora, anche in assenza di formale convocazione, siano presenti tutti i consiglieri in carica e tutti i membri del collegio sindacale.

37.8 Le riunioni del consiglio sono presiedute dal presidente ovvero dall'amministratore più anziano per carica o, in subordine, per età.

37.9 Il voto non può essere dato per rappresentanza.

Articolo 38 - Rappresentanza sociale

38.1 La rappresentanza della società spetta all'Amministratore Unico o al Presidente del Consiglio di Amministrazione. Essa spetta altresì ai consiglieri muniti di delega del consiglio nei limiti della delega.

Articolo 39 - Remunerazione degli amministratori

39.1 Ai membri del consiglio di amministrazione spettano il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio ed un compenso determinati dall'assemblea all'atto della nomina. L'assemblea altresì potrà determinare un'indennità per la cessazione dalla carica e deliberare l'accantonamento per il relativo fondo di quiescenza.

39.2 La remunerazione degli amministratori investiti della carica di presidente, amministratore o consigliere delegato, è stabilita dal consiglio di amministrazione, sentito il parere del collegio sindacale, nel rispetto dei limiti massimi determinati dall'assemblea.

39.3 L'assemblea può determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche.

Articolo 40 - Collegio sindacale

40.1 Il collegio sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento ed esercita altresì il controllo contabile.

40.2 L'assemblea elegge il collegio sindacale, costituito da tre sindaci effettivi e due supplenti, aventi i requisiti di cui all'art. 2409 bis comma 3° c.c., ne nomina il presidente e determina per tutta la durata dell'incarico il compenso degli stessi.

40.3 Per tutta la durata del loro incarico i sindaci debbono possedere i requisiti di cui all'articolo 2399 c.c.. La perdita di tali requisiti determina la immediata decadenza del sindaco e la sua sostituzione con il sindaco supplente più anziano.

40.4 I sindaci scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica. La cessazione dei sindaci per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il collegio è stato ricostituito.

40.5 La revisione legale dei conti è affidata al Collegio Sindacale nel rispetto e nei limiti delle norme di cui all'art. 2409 bis C.C..

Articolo 41 - Riunioni e delibere

41.1 Il collegio sindacale si riunisce almeno ogni novanta giorni su iniziativa di uno qualsiasi dei sindaci. Esso è validamente costituito con la presenza della maggioranza dei sindaci e delibera con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei sindaci.

41.2 Le riunioni possono tenersi anche con l'ausilio di mezzi telematici, nel rispetto delle modalità di cui all'articolo 27.1 del presente statuto.

Articolo 42 - Bilancio e utili

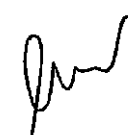
42.1 Gli esercizi sociali si chiudono il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

42.2 Gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto almeno il 5% (cinque per cento) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, verranno ripartiti tra i soci in misura proporzionale alla partecipazione azionaria da ciascuno posseduta, salvo che l'assemblea non deliberi ulteriori accantonamenti a fondi di riserva straordinaria.

Articolo 43 - Scioglimento e liquidazione

43.1 La società si scioglie per le cause previste dalla legge, e pertanto:

- a) per il decorso del termine;
- b) per il conseguimento dell'oggetto sociale o per la sopravvenuta impossibilità a conseguirlo, salvo che l'assemblea, all'uopo convocata entro trenta giorni, non deliberi le opportune modifiche statutarie;
- c) per l'impossibilità di funzionamento o per la continuata inattività dell'assemblea;
- d) per la riduzione del capitale al di sotto del minimo legale, salvo



quanto è disposto dall'articolo 2447 c.c.;

e) nell'ipotesi prevista dall'articolo 2437 - quater c.c.;

f) per deliberazione dell'assemblea;

g) per le altre cause previste dalla legge.

43.2 In tutte le ipotesi di scioglimento, l'organo amministrativo deve effettuare gli adempimenti pubblicitari previsti dalla legge nel termine di trenta giorni dal loro verificarsi.

43.3 L'assemblea straordinaria, se del caso convocata dall'organo amministrativo, nominerà uno o più liquidatori determinando:

a) il numero dei liquidatori;

b) in caso di pluralità di liquidatori, le regole di funzionamento del collegio, anche mediante rinvio al funzionamento del consiglio di amministrazione, in quanto compatibile;

c) a chi spetta la rappresentanza della società;

d) i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione;

e) gli eventuali limiti ai poteri dell'organo liquidativo.

Articolo 44 - Clausola compromissoria

44.1 Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra i soci ovvero tra i soci e la società che abbia ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, ad eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio del pubblico ministero, dovrà essere risolta da un arbitro nominato dal Presidente della Camera Arbitrale competente per il luogo in cui ha sede la società. Nel caso in cui il soggetto designato non vi provveda nel termine di novanta giorni, la nomina sarà richiesta, dalla parte più diligente, al Presidente del Tribunale del luogo in cui ha sede la società.

La sede del collegio arbitrale sarà presso il domicilio dell'arbitro.

44.2 L'arbitro dovrà decidere entro centottanta giorni dalla nomina.

L'arbitro deciderà in via rituale secondo diritto.

44.3 Resta fin d'ora stabilito irrevocabilmente che le risoluzioni e determinazioni dell'arbitro vincoleranno le parti.

44.4 L'arbitro determinerà come ripartire le spese dell'arbitrato tra le parti.

44.5 Sono soggette alla disciplina sopra prevista anche le controversie promosse da amministratori, liquidatori e sindaci ovvero quelle promosse nei loro confronti, che abbiano ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale.

44.6 Per quanto non previsto, si applicano le disposizioni del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n. 5.

44.7 Si applica il disposto dell'articolo 21.2 del presente statuto.

Articolo 45 - Disposizioni generali

45.1 Per quanto non previsto nel presente statuto si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile e nelle altre leggi speciali vigenti.

Bilancio riclassificato del periodo**BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE**Schema di riclassificazione: **WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata**

(da WK03)

(importi)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO**30/06/2016****%****A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**

Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)

0**B) IMMOBILIZZAZIONI****I - Immobilizzazioni immateriali****Valore lordo****545.058****0,826**

A2.01.001.003.0001 Spese per fusione

19.149,53 D

A2.01.001.008.0001 Spese di impianto ed ampliamento (all)

46.363,90 D

A2.01.007.005.0001 Costi incremento su beni di terzi (all)

479.545,08 D

Ammortamenti**118.682****0,180**

A2.01.001.A03.0001 Fondo Amm.to Spese per fusione

19.149,53 A

A2.01.001.A08.0001 Fondo Amm.to Spese di impianto ed ampliamento (all)

42.539,38 A

A2.01.007.A05.0001 Fondo Amm.to Costi incremento su beni di terzi

38.548,90 A

A2.01.007.A08.0001 Fondo Amm.to Migliorie beni in leasing

18.444,04 A

Totale immobilizzazioni immateriali (I)**426.376****0,646****II - Immobilizzazioni materiali****Valore lordo****67.542.655****102,326**

A2.02.001.001.0001 Terreni (all)

9.097.910,72 D

A2.02.001.002.0001 Fabbricati civili (all)

156.055,76 D

A2.02.001.003.0001 Fabbricati industriali, commerciali e direzionali

57.733.880,82 D

A2.02.002.002.0001 Impianti Generici

2.324,06 D

A2.02.002.003.0001 Macchinari e Impianti

309,87 D

A2.02.002.016.0001 Impianti specifici

313.218,05 D

A2.02.004.001.0001 Mobili e Arredi Ufficio

23.405,25 D

A2.02.004.004.0001 Macchine Elettriche Ufficio

16.156,85 D

A2.02.004.005.0001 Autoveicoli e Motoveicoli

19.352,94 D

A2.02.004.008.0001 Beni (di Costo) Inferiore a Euro 516

3.492,01 D

A2.02.004.013.0001 Computers

1.495,50 D

A2.02.005.001.0001 Immobilizzazioni in corso e acconti (all)

175.052,76 D

Ammortamenti**18.044.644****27,337**

A2.02.001.A01.0001 Fondo ammortamento Fabbricati industriali, commerc

17.730.387,82 A

A2.02.002.A02.0001 Fondo Amm.to Impianti Generici

2.324,06 A

A2.02.002.A03.0001 Fondo Amm.to Macchinari e Impianti

309,87 A

A2.02.002.A16.0001 Fondo Amm.to impianti specifici

248.428,68 A

A2.02.004.A01.0001 Fondo Amm.to Mobili e Arredi Ufficio

9.662,05 A

A2.02.004.A04.0001 Fondo Amm.to Macchine Elettriche Ufficio

15.179,85 A

A2.02.004.A05.0001 Fondo Amm.to Autoveicoli e Motoveicoli

5.805,88 A

A2.02.004.A08.0001 Fondo Amm.to Beni Inferiori a Euro 516

3.492,01 A

A2.02.004.A13.0001 Fondo Amm.to Computers

1.495,50 A

A2.02.004.A18.0001 Fondo Amm.to Mobili e Arredi

27.557,84 A

Svalutazioni**3.787.703****5,738**

A2.02.001.A11.0001 Svalutazione terreni e fabbrica (praxi)

3.787.702,63 A

venerdì 28 ottobre 2016

1 di 10

Bilancio riclassificato del periodo**BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE**Schema di riclassificazione: **WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata**

(da WK03)

(importi)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	30/06/2016	%
Totale immobilizzazioni materiali (II)	45.710.308	69,250
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.969.378	7,528
A2.03.002.004.01BM Imposte differite attive (All.)	4.969.378,14 D	
Esigibili oltre l'esercizio successivo	107.659	0,163
A2.03.002.004.02CB Crediti immobilizzati verso altri oltre 12 mesi (a	1.351,00 D	
A2.03.002.004.02CF Fondo Acc.to Svalutazione crediti finanziari oltre	1,00 A	
A2.03.002.004.02C6 Depositi cauzionali oltre 12 mesi	106.309,32 D	
Totale crediti	5.077.037	7,692
Altre immobilizzazioni finanziarie	550	0,001
A2.03.001.001.1500 Partecipazione Smit Real Estate srl (100%)	3.039.963,30 D	
A2.03.001.001.4500 Fondo Acc.to Svalutazione Smit Real Estate srl (10	3.039.963,30 A	
A2.03.001.004.1500 Partecipazioni in altre imprese (allegato)	551,00 D	
A2.03.001.004.4300 Fondo acc.to Svalutazione altre imprese (allegato)	1,00 A	
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	5.077.587	7,692
Totale immobilizzazioni (B)	51.214.271	77,588
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze (I)	-13.390	0,020
A3.01.004.004.0001 Rimanenze Finali merci	4.840,02 D	
A3.01.005.002.0001 Fornitori e Anticipi su acquisti di beni (all.)	1.770,00 D	
A3.01.005.003.0001 Fornitori e caparre su acquisti di beni (all.)	20.000,00 A	
II - Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	7.247.874	10,980
A3.02.010.001.0100 Crediti verso clienti (all.)	474.441,93 D	
A3.02.010.001.0300 Clienti e Fatture da Emettere (all.)	175.248,63 D	
A3.02.010.001.1700 Crediti v/clienti in sofferenza	969,21 D	
A3.02.010.001.1800 Crediti v/clienti in contenzioso	33.399,88 D	
A3.02.010.001.2000 Crediti verso clienti imprese consociate (all.)	285.620,19 D	
A3.02.010.001.2200 Clienti imprese consociate e fatture da emettere (500.295,63 D	
A3.02.010.001.3000 Clienti e Note di credito da Emettere (all.)	50.003,61 D	
A3.02.010.001.A100 Fondo Acc.to Svalutazione Crediti v/clienti	206.306,66 A	
A3.02.010.001.A400 Fondo Acc.to Svalutazione Crediti v/clienti Tassat	620.392,50 A	
A3.02.020.001.0215 Fatture da emettere a impresa controllata Smit Rea	724.386,92 D	
A3.02.020.001.0415 Altri crediti entro 12 mesi verso impresa controll	4.373.125,12 D	
A3.02.020.001.0441 Fondo Acc.to Svalutazione Crediti v/controllate (a	4.804.877,00 A	
A3.02.042.001.0200 Credito IVA Compensabile	388.265,15 D	
A3.02.042.001.0600 Credito v/Erario per Ritenute su Interessi Attivi	48,07 D	
A3.02.042.001.0800 Crediti v/Erario (all.)	285.953,14 D	
A3.02.050.001.A100 Fornitori e Anticipi su prestazioni di servizi (al	5.500,00 D	

Bilancio riclassificato del periodo

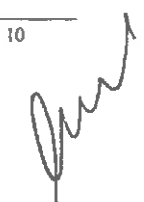
BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Schema di riclassificazione: **WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata**

(da WK03)

(importi)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	30/06/2016	%
A3.02.050.001 A200 Professionisti e Anticipi (all.)	5.050,00 D	
A3.02.050.001 A300 Fornitori e Note di Credito da Ricevere (all.)	158.606,00 D	
A3.02.050.001 A400 Fornitori Debitori (all.)	66,02 D	
A3.02.050.001 A500 Credito v. Condomini (all.)	22.381,40 D	
A3.02.050.001 C900 INAIL e Contributi	1.556,13 D	
A3.02.050.001 F500 Altri crediti verso imprese consociate entro 12 mesi	3.731.006,07 D	
A3.02.050.001 H100 Altri crediti finanziari entro 12 mesi	1.663.527,46 D	
Esigibili oltre l'esercizio successivo	410.977	0,623
A3.02.010.002 0500 Crediti verso clienti problematici	333.653,54 D	
A3.02.050.002 7000 Altri crediti oltre 12 mesi (all.)	77.322,90 D	
Totale crediti (II)	7.658.851	11,603
III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide (IV)	7.094.702	10,748
A3.04.001.001.0001 Banche Attive c/c (all.)	7.093.118,28 D	
A3.04.003.002.0001 Cassa	1.583,91 D	
Totale attivo circolante (C)	14.740.163	22,331
D) RATEI E RISCONTI		
Totale ratei e risconti (D)	53.131	0,080
A4.01.000.002.0001 Altri ratei attivi entro 12 mesi (all.)	30,00 D	
A4.02.000.010.0001 Altri risconti attivi entro 12 mesi (all.)	53.100,89 D	
TOTALE ATTIVO	66.007.565	100,000



Bilancio riclassificato del periodo**BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE**Schema di riclassificazione: **WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata**

(da WK03)

(importi)

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	30/06/2016	%
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	168.500	0,255
B1 01 000 001 0001 Capitale Sociale	168.500,00 A	
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	
III - Riserve di rivalutazione	32.279.661	48,903
B1 03 000 003 0001 Altre Riserve di rivalutazione (all.)	32.279.660,82 A	
IV - Riserva legale	92.024	0,139
B1 04 000 001 0001 Riserva Legale Ordinaria	92.024,05 A	
V - Riserve statutarie	0	
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.525.692	2,311
B1 07 000 001 0001 Riserva Straordinaria	1.525.691,79 A	
Versamenti in conto capitale	22.375.677	33,899
B1 07 000 005 0001 Conferimenti in c capitale	22.375.677,02 A	
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	4,727
B1 07 000 003 0001 Avanzo di fusione	3.120.289,10 A	
Varie altre riserve	-1	0,000
Totale altre riserve (VII)	27.021.657	40,937
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-16.286.255	24,673
B1 08 000 002 0001 Utili (Perdite) Portati a Nuovo	16.286.254,82 D	
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	-48.459	0,073
Utile (perdita) residua	-48.459	0,073
Totale patrimonio netto (A)	43.227.128	65,488
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Totale fondi per rischi e oneri (B)	6.543.491	9,913
B2 02 000 003 0001 Fondo imposte differite IRPEG-IRES	1.098.425,97 A	
B2 03 000 006 0001 Fondo Acc.to Rischi (all.)	223.620,00 A	
A2 02 001 A13 0001 Fondo ripristino ambientale	4.584.624,15 A	
B2 03 000 020 0001 Fondo per copertura perdite controllate	591.407,06 A	
B2 02 000 004 0001 Fondo imposte differite IRAP	45.413,62 A	
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	137.127	0,208
B3 00 000 002 0001 Fondo T.F.R. Impiegati Amministrativi	137.127,35 A	
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	11.203.586	16,973
B4 04 001 001 0001 Mutui Passivi Bancari entro 12 mesi (all.)	2.748.179,49 A	
B4 04 001 002 0001 Banche Passive e c (all.)	18.338,79 A	
B4 07 001 001 0001 Debiti verso Fornitori (all.)	1.898.678,88 A	
B4 07 001 004 0001 Professionisti da Nutulare (all.)	161.182,99 A	

Bilancio riclassificato del periodo

BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Schema di riclassificazione: **WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata**

(da WK03)

(importi)

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	30/06/2016	%
B4.07.001.007.0001 Debiti v. fornitori imprese consociate (all.)	38.763,10 A	
B4.07.001.008.0001 Fornitori imprese consociate e fatture da ricevere	46.619,29 A	
B4.09.001.041.0001 Debiti commerciali entro 12 mesi v. controllata Oka	74.190,00 A	
B4.12.001.007.0001 Debito v. Erario per Imposta IRPEG-IRUF	4.033.035,01 A	
B4.12.001.006.0001 Debito v. Erario per Imposta IRAP	1.116.861,06 A	
B4.12.001.001.0001 Erario e Rivalsa Dipendenti (1001-1012-4730-4731-3)	11.240,96 A	
B4.12.001.003.0001 Erario e Rivalsa Professionisti e Provvigioni (103)	17.852,46 A	
B4.12.001.011.0001 Altri debiti Tributari entro 12 mesi (all.)	108.339,99 A	
B4.12.001.019.0001 Debito per ICI - IMU	285.700,00 A	
B4.12.001.020.0001 Debito v. Erario x interessi e sanzioni su rinvio ope	197.733,64 A	
B4.13.001.001.0001 INPS e Contributi	16.741,75 A	
B4.13.001.016.0001 INAIL e Contributi Dipendenti	1.342,14 A	
B4.13.001.015.0001 Debito v. F.A.S.U.A.C. Assist. Sanit.	1.443,00 A	
B4.13.001.017.0001 Debito v. F.P.D.A.C. "M. NEGRI" FORM	8.570,46 A	
B4.13.001.020.0001 Altri debiti verso istituti di previdenza entro 12	14.091,37 A	
B4.13.001.023.0001 Debiti per fondi pensione integrativa	12,00 A	
B4.14.001.016.0001 Clienti Creditori (all.)	4.982,25 A	
B4.14.001.018.0001 Depositi cauzionali passivi (all.)	312.479,01 A	
B4.14.001.019.0001 Debito v. Condomini (all.)	6.014,99 A	
B4.14.001.026.0001 Dirigenti e Stipendi	8.094,66 A	
B4.14.001.029.0001 Stipendi e Salari da Pagare	27.072,34 A	
B4.14.001.030.0001 Ratei 14ma Mensilita Impiegati - operai	42.027,65 A	
B4.14.001.060.0001 ALTRI DEBITI ENTRO 12 MESI (Altri...)	3.998,87 A	
Esigibili oltre l'esercizio successivo	4.437.402	6,723
B4.04.002.001.0001 Mutui Passivi Bancari da 2 a 5 anni (all.)	2.243.129,25 A	
B4.04.002.003.0001 C/ e ipotecario da 2 a 5 anni (all.)	1.565.827,60 A	
B4.05.002.001.0001 Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi (all	320.000,00 A	
B4.09.002.018.0001 Altri debiti oltre 12 mesi verso impresa controlla	218.445,04 A	
B4.14.002.021.0000 Altri debiti oltre 12 mesi (generico)	90.000,00 A	
Totale debiti (D)	15.640.988	23,696
E) RATEI E RISCONTI		
Totale ratei e risconti (E)	458.831	0,695
B5.01.000.001.0001 Ratei passivi per interessi passivi entro 12 mesi	79.960,34 A	
B5.01.000.003.0001 Altri ratei passivi entro 12 mesi (all.)	30.652,11 A	
B5.02.000.006.0001 Altri risconti passivi entro 12 mesi (all.)	348.218,96 A	
TOTALE PASSIVO	66.007.565	100,000

Bilancio riclassificato del periodo**BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE**Schema di riclassificazione: **WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata**

(da WK03)

(importi)

CONTO ECONOMICO**30/06/2016****%****A) VALORE DELLA PRODUZIONE:****1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni****1.268.739****87,135**

C1 01 001 001 3800 Ribaltamento costi a terzi

9.660,60 A

C1 01 001 001 4900 Fitti attivi immobili

259.078,54 A

5) Altri ricavi e proventi**Altri****187.325****12,865**

C1 01 001 005 0110 Recupero costi a terzi (aff.)

34.362,40 A

C1 01 001 005 0111 Recuperi Vari

12.341,50 A

C1 01 001 005 0112 Recupero per Sinistri - indennizzi assicurativi

38.800,00 A

C1 01 001 005 0143 Utilizzo Fondo Rischi ed Oneri

18.571,98 A

C1 01 001 005 0133 Ricavi e proventi vari

82.185,00 A

C1 01 001 005 0146 Sopravvenienze Attive ordinarie

1.063,89 A

Totale altri ricavi e proventi (5)**187.325****12,865****Totale valore della produzione (A)****1.456.064****100,000****B) COSTI DELLA PRODUZIONE:****6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci****3.199****0,220**

C1 01 002 001 1200 Acquisti cancelleria e stampati

2.060,35 D

C1 01 002 001 1800 Acquisti carburanti e lubrificanti autoveicoli da

1.138,50 D

7) per servizi**604.954****41,547**

C1 01 002 002 0800 Consumi Energia Elettrica

3.523,70 D

C1 01 002 002 0900 Consumi acqua e gas

169,32 D

C1 01 002 002 4200 Manutenzione e riparazione beni di terzi

22.466,92 D

C1 01 002 002 4300 Manutenzione e riparazione beni propri

72.878,50 D

C1 01 002 002 4500 Manutenzione autoveicoli (deducibili al 70%)

307,34 D

C1 01 002 002 3500 Consulenze tecniche

65.445,76 D

C1 01 002 002 6600 Compensi Amministratori

2.876,71 D

C1 01 002 002 1100 Spese Pubblicitarie

110,00 D

C1 01 002 002 3600 Consulenze legali

2.864,40 D

C1 01 002 002 1600 Assicurazioni

51.510,08 D

C1 01 002 002 0700 Spese Postali

25,04 D

C1 01 002 002 1000 Spese pulizia

1.342,14 D

C1 01 002 002 1500 Assicurazioni-Bolli-Carburante-Autostrade

2.254,47 D

C1 01 002 002 2200 Commissioni Fidejussione

2.646,18 D

C1 01 002 002 5700 Costi per Prestazioni di Servizi

39.921,40 D

C1 01 002 002 5900 Contributi INPS per collaborazione coord e continu

608,81 D

C1 01 002 002 6000 Spese Bancarie

2.599,56 D

C1 01 002 002 7000 Spese Condominiali su immobili di proprietà

12.528,43 D

C1 01 002 002 9000 Commissioni e provvigioni

18.126,31 D

C1 01 002 002 C400 Rimborso spese a dipendenti

640,99 D

C1 01 002 002 F400 Costi piano di riorganizzazione

31.773,03 D

C1 01 002 002 5100 Mediazioni

161.785,00 D

Bilancio riclassificato del periodo**BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE**Schema di riclassificazione: **WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata**

(da WK03)

(importi)

CONTO ECONOMICO	30/06/2016	%
C1.01.002.002.6500 Compensi Collegio Sindacale	14.560,00 D	
C1.01.002.002.B900 Competenze revisori	16.500,00 D	
C1.01.002.002.3400 Consulenza del Lavoro	807,25 D	
C1.01.002.002.B400 Consulenze amministrative	76.682,50 D	
8) per godimento di beni di terzi	743.968	51,094
C1.01.002.003.0300 Canoni Leasing immobiliari	735.500,41 D	
C1.01.002.003.0800 Noleggi autoveicoli deducibili	8.468,04 D	
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	131.294	9,017
C1.01.002.004.0101 Stipendi Dirigenti	50.274,75 D	
C1.01.002.004.0102 Stipendi Impiegati Amministrativi	81.019,23 D	
b) oneri sociali	54.175	3,721
C1.01.002.004.0201 Contributi Dirigenti	26.934,53 D	
C1.01.002.004.0202 Contributi Impiegati Amministrativi	24.537,21 D	
C1.01.002.004.0211 Contrib. QU A S. Quadri	2.703,00 D	
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	31.089	2,135
c) Trattamento di fine rapporto	7.105	0,488
C1.01.002.004.0302 T.F.R. Impiegati Amministrativi	7.105,43 D	
e) Altri costi	23.984	1,647
C1.01.002.004.0501 Altri costi per il personale	23.984,36 D	
Totale costi per il personale (9)	216.558	14,873
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.093.753	75,117
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.549	2,647
C1.01.002.005.0125 Quota Amm.to costi pluriennali	38.548,90 D	
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	717.101	49,249
C1.01.002.005.0201 Quota Amm.to fabbricati industriali, commerciali e	689.543,01 D	
C1.01.002.005.0228 Quota Amm.to mobili e arredi appartamenti	27.557,84 D	
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	338.103	23,220
C1.01.002.005.0302 Altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali	494.416,48 D	
C1.01.002.005.0303 Rivalutazione immobili tassati (Pravi)	156.313,90 A	
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	1.093.753	75,117
12) Accantonamenti per rischi	23.620	1,622
C1.01.002.007.0200 Accantonamento Rischi diversi (all.)	23.620,00 D	
14) Oneri diversi di gestione	368.580	25,313
C1.01.002.009.3000 Imposta di Bollo	420,10 D	
C1.01.002.009.3400 Imposta (C1 IMU)	264.347,00 D	
C1.01.002.009.2400 Imposta di Registro e Varie	7.968,48 D	
C1.01.002.009.0600 Vidimazioni-Registrazioni-Certificati	756,14 D	

venerdì 28 ottobre 2016

7 di 10

Bilancio riclassificato del periodo**BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE**Schema di riclassificazione: **WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata**

(da WK03)

(importi)

CONTO ECONOMICO**30/06/2016****%**

C1.01.002.009.2000 Diritto Annuale C.C.I.A.A.	279,11 D	
C1.01.002.009.4400 Sopravvenienze Passive Deducibili	60,00 D	
C1.01.002.009.4800 Perdite Diverse	3.487,49 D	
C1.01.002.009.0400 Minusvalenze da vendita beni strumentali deducibili	53.392,98 D	
C1.01.002.009.0700 Spese varie e minute	205,93 D	
C1.01.002.009.1700 Diritti di Segreteria	656,00 D	
C1.01.002.009.2100 Consorzio Bonifica	25.542,85 D	
C1.01.002.009.2800 I.O.S.A.P. TASI	8.896,00 D	
C1.01.002.009.3600 Multe e Penalità	118,30 D	
C1.01.002.009.4300 Costi Indeducibili	1.876,94 D	
C1.01.002.009.5500 Sanzioni su ravvedimento operoso	290,32 D	
C1.01.002.009.5900 Tasse e licenze comunali	283,41 D	
Totale costi della produzione (B)	3.054.632	209,787
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-1.598.568	109,787
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	50.043	3,437
C1.02.002.004.0101 Altri proventi finanziari verso imprese controllat	50.043,26 A	
altri	63.215	4,341
C1.02.002.004.0403 Interessi Attivi c/c Bancari	60,33 A	
C1.02.002.004.0411 Arrotondamenti Attivi	13,70 A	
C1.02.002.004.0418 Altri proventi finanziari verso imprese consociate	63.141,53 A	
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	113.258	7,778
Totale altri proventi finanziari (16)	113.258	7,778
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	88.921	6,107
C1.02.003.004.0600 Interessi Passivi Banche c/c	1.659,37 D	
C1.02.003.004.0200 Interessi Passivi Mutuo	10.171,90 D	
C1.02.003.004.0300 Interessi Passivi finanziamento Ipotecario	21.187,82 D	
C1.02.003.004.1000 Interessi Passivi di Mora	41.976,71 D	
C1.02.003.004.2000 Interessi passivi dilazione imposte e tasse	5.663,19 D	
C1.02.003.004.2400 Arrotondamenti Passivi	19,70 D	
C1.02.003.004.3000 Interessi passivi ed altri oneri finanziari verso	7.956,28 D	
C1.02.003.004.3700 Interessi passivi su deposito cauzionale	286,23 D	
C1.02.003.004.3900 Interessi passivi su accertamento con adesione	0,20 D	
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	88.921	6,107
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	24.337	1,671
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE.:		
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (D) (18-19)	0	

Bilancio riclassificato del periodo

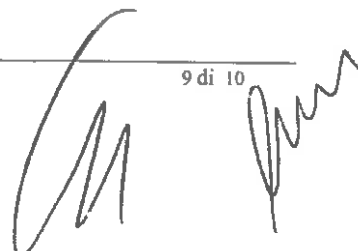
BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Schema di riclassificazione: **WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata**

(da WK03)

(importi)

CONTO ECONOMICO	30/06/2016	%
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) Proventi		
Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n.5 C1.04.001.001.0100 Plusvalenze da Vendita Partecipazioni (all)	998.968 998.968,01 A	68,607
Altri C1.04.001.002.0500 Utilizzo Fondo Svalutazione Partecipazioni	264.168 264.167,66 A	18,143
Totale proventi (20)	1.263.136	86,750
21) Oneri		
Imposte relative ad esercizi precedenti C1.04.002.002.0300 Altre imposte relative ad esercizi precedenti	420 420,10 D	0,029
Altri	1	0,000
Totale oneri (21)	421	0,029
Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	1.262.715	86,721
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-311.516	21,394
22) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti C2.01.000.001.0001 Imposta IRPEG-IRES	313.859 313.859,00 D	21,555
Imposte anticipate C2.02.000.007.0001 Imposta IRPEG-IRES anticipata	-18.518 18.518,00 D	1,272
Imposte differite C2.02.000.001.0001 Imposta IRPEG-IRES differita	-595.434 595.434,00 A	40,893
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	-263.057	18,066
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-48.459	3,328



Bilancio riclassificato del periodo

BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Schema di riclassificazione: WK04 - GAAP Italia - forma Abbreviata

(da WK03)

(importi)

CONTI D'ORDINE

30/06/2016

%

Impegni assunti dall'impresa

Altro

14.792.531

D2.00.000.005.0001 Leasing c/immobilizzazioni

14.792.531,02 D

Totale impegni assunti dall'impresa

14.792.531

TOTALE CONTI D'ORDINE

14.792.531

PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE

DELLA SOCIETA' (che si scinde)

“BRAVO S.P.A.”

Con sede a Prato - Via dei Fossi, 14/C

Codice Fiscale 00679510412 - P.IVA 00228090973

Capitale sociale € 168.500,00= (i.v.)

Registro delle Imprese n. 00679510412

R.E.A. presso la Camera di Commercio di Prato n. 498768

CON APPORTO ALLA SOCIETA' ESISTENTE (beneficiaria)

“NOVA EDIL S.R.L.”

Con sede a Prato – Via dei Fossi, 14/C

Codice Fiscale 00442210480 – P.IVA 01350910020

Capitale Sociale € 120.000,00= (i.v.)

Registro delle Imprese n. 00442210480

R.E.A. presso la Camera di Commercio di Prato n. 498768

L'Amministratore Unico della società **“NOVA EDIL S.R.L.”** con sede in Prato, Via dei Fossi 14/C, capitale sociale **€ 120.000,00= (centoventimila/00)** (i.v.), iscritta al n. 00442210480 del Registro delle Imprese, codice fiscale 00442210480 e Partita Iva 01350910020, nella persona dei sottoscritto **CECCHI GIANCARLO** nato a Prato il 26 Agosto 1965, domiciliato per la carica presso la sede della società, carica presso la sede della società presenta il seguente



PROGETTO DI SCISSIONE

ai sensi degli artt. 2506, 2506-bis, 2506-ter e 2506-quater del Codice Civile, tra le società su indicate, mediante trasferimento degli elementi patrimoniali, di seguito descritti, dalla società denominata **“BRAVO S.P.A.”**, che a seguito della scissione non modificherà la propria natura giuridica di società per azioni né la propria denominazione di **“BRAVO S.P.A.”** (Società che si scinde), a favore della società beneficiaria **“NOVA EDIL S.R.L.”**.

1)- Le società partecipanti alla scissione sono dunque due, la società **“BRAVO S.P.A.”**, come sopra identificata, che a seguito della scissione non modificherà la propria natura giuridica di società per azioni né la propria denominazione, conservando la sede legale in Prato, Via dei Fossi 14/C e la società beneficiaria che manterrà la sede a Prato in Via dei Fossi 14/C, non aumenterà il proprio capitale sociale di € 120.000,00= (centoventimila/00).

Allo stato attuale il capitale sociale sia della scissa che della beneficiaria sono detenuti per intero dallo stesso socio come di seguito indicato al successivo punto 2) e la beneficiaria non modificherà il proprio statuto sociale, in quanto l'attività del ramo d'azienda che costituisce il patrimonio netto di scissione a favore della stessa ha ad oggetto un'attività che la beneficiaria medesima ha già incluso nel proprio oggetto sociale.

L'operazione di cui al presente progetto è subordinata a che, alla data dell'atto di scissione, la società beneficiaria venga a detenere una partecipazione per numero 38.317 azioni nella società scissa, pari ad una percentuale del 22,74% dell'intero capitale sociale e che il patrimonio destinato alla stessa beneficiaria sia compensativo della partecipazione da essa detenuta nella società scindenda “Bravo S.p.a.”. E' data comunque facoltà che il numero delle azioni e la relativa quota di partecipazione possano mutare del 5% rispetto ai valori e quote sopra indicati.

2) Attualmente entrambe le società oggetto della presente operazione di scissione, sia la scissa che la beneficiaria, sono soggette ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497-bis c.c. da parte della società "BORGOSIESIA GESTIONI SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.G.R. - S.P.A. IN LIQUIDAZIONE", con sede in Prato, via dei Fossi n. 14/C, capitale sociale euro 1.200.000,00= interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione al registro delle imprese di Prato 02207130028, nella sua qualità di promotrice e titolare della gestione del fondo comune d'investimento immobiliare riservato di tipo chiuso denominato "FONDO GIOIELLO in liquidazione";

3)- Gli statuti della società che si scinde e della società beneficiaria vengono allegati al presente progetto di scissione, di cui costituiscono parte integrante, rispettivamente **sub "A", sub "B"**.

Si conferma, per i motivi sopra indicati e come sarà detto in seguito, che l'attuale statuto della società che si scinde **"BRAVO S.P.A."** e quello della beneficiaria **"NOVA EDIL S.R.L."** non subiranno, in sede di stipula dell'atto di scissione, alcuna modifica.

EFFETTI DELLA SCISSIONE

Come abbiamo avuto modo di evidenziare in precedenza i soci della società scissa e di quella beneficiaria sono, attualmente, gli stessi e sono rappresentati esclusivamente dalla società **"BORGOSIESIA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO – SGR S.P.A. IN LIQUIDAZIONE"**.

Tuttavia l'operazione di scissione, come è stato rappresentato in precedenza, è, prima, subordinata a che la beneficiaria venga a detenere una partecipazione nella scissa e che la stessa beneficiaria venga poi a ricevere, ex art. 2506 C.C., un complesso di beni compensativo della sua partecipazione, rimanendo il residuo patrimonio della società scissa nella disponibilità degli altri suoi soci.

Trattasi quindi di scissione non proporzionale.

Si precisa, per altro, che tutti soci hanno già manifestato il proprio consenso unanime sia all'operazione di scissione che al criterio di assegnazione dei beni alla

beneficiaria a titolo compensativo della sua partecipazione al capitale sociale della scissa, per cui gli stessi soci hanno rinunciato, sempre all'unanimità, alla relazione da parte degli amministratori di cui all'articolo 2501 quinquies C.C. e a quella degli esperti di cui all'articolo 2501 sexies C.C.

Tutti gli effetti della scissione decorreranno dalla data prevista dall'art. 2506 quater, primo comma, Codice Civile.

Non esistono particolari categorie di soci.

Non vengono proposti particolari vantaggi a favore degli Amministratori delle società partecipanti alla scissione sia per quelli della scissa che per quelli della beneficiaria.

Il patrimonio netto di scissione che si intende trasferire alla società beneficiaria **"NOVA EDIL S.R.L."** è quello che risulta dall'apporto delle seguenti classi e voci patrimoniali – come risultanti dalla situazione patrimoniale al 30 giugno 2016 (**allegato sub C**), redatta ai sensi dell'art. 2506 – ter ed in conformità dell'art. 2501 – quater, secondo comma, Codice Civile – il cui valore definitivo scaturirà, tuttavia, dalla contabilità della società che si scinde al momento in cui la scissione avrà effetto ai sensi dell'art. 2506-quater, Codice Civile.

Dalle tabelle che seguono emergono i dati contabili di cui alla situazione patrimoniale di riferimento della società scindenda idoneamente adeguati e aggiornati sulla base dei valori economici su cui si fonda il rapporto compensativo della quota di patrimonio da assegnare alla beneficiaria per la quota di partecipazione che sarà detenuta dalla stessa nel capitale sociale della scindenda.

ATTIVITA' E PASSIVITA' RELATIVE A FABBRICATI							
	Valore contabile lordo	F.do amm.to	F.do Svalutaz.	F.do Ripr. Amb.	Valore contabile netto	Valore economico	Differenza
Maniago	2.420.711	50.835	-	-	2.369.876	5.860.000	3.490.124
Verrone	2.183.100	401.492	147.960	283.648	1.350.000	1.350.000	-

Casale Sile	1.439.612	368.543	38.474	102.595	930.000	930.000	-
Settimo T.se	2.339.387	763.453	332.235	243.699	1.000.000	1.000.000	-
Tarvisio	2.329.119	125.534	-	179.145	2.024.440	2.300.000	275.560
				TOTALE	7.674.315	11.440.000	3.765.685

VALORE CONTABILE COMPLESSIVO ATTIVITA' E PASSIVITA' CEDUTE RELATIVE A FABBRICATI	7.674.315
VALORE ECONOMICO COMPLESSIVO ATTIVITA' E PASSIVITA' CEDUTE RELATIVE A FABBRICATI	11.440.000
DIFFERENZA	3.765.685

ATTIVITA' E PASSIVITA' RELATIVE AD ALTRI ELEMENTI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO		
CREDITI	Valore contabile	Valore economico
Partecipazione in Smit Real Estate	-	1
Crediti vs. Smit Real Estate	4.373.125	4.373.125
Fatture da emettere vs. Smit Real Estate	724.387	724.387
DEBITI	Valore contabile	Valore economico
F.do Copertura perdite Smit Real Estate e svalutazione partecipazione	591.407	591.408
Debito vs. Smit Real Estate per Cons. Fiscale	74.190	74.190
Debito vs. Smit Real Estate per IVA	218.445	218.445
F.do Svalutazione crediti Smit Real Estate	4.804.877	4.804.877



VALORE CONTABILE COMPLESSIVO ATTIVITA' E PASSIVITA' CEDUTE RELATIVE AD ALTRI ELEMENTI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO	- 591.407
VALORE CONTABILE COMPLESSIVO ATTIVITA' E PASSIVITA' CEDUTE RELATIVE AD ALTRI ELEMENTI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO	- 591.407
DIFFERENZA	0
PATRIMONIO NETTO CONTABILE DELLA SOCIETA' BENEFICIARIA "NOVA EDIL S.R.L."	7.082.908
PATRIMONIO NETTO CONTABILE DELLA SOCIETA' SCISSA "BRAVO S.P.A."	36.144.221
PATRIMONIO NETTO ECONOMICO DI SCISSIONE DELLA SOCIETA' BENEFICIARIA "NOVA EDIL S.R.L." prima del conguaglio	10.848.593
CONGUAGLIO	- 10.592
PATRIMONIO NETTO ECONOMICO DI SCISSIONE DELLA SOCIETA' BENEFICIARIA "NOVA EDIL S.R.L." successivamente al conguaglio	10.838.001

Si precisa, in quanto occorrer possa, che con l'assegnazione alla beneficiaria della partecipazione nella società "Smit Real Estate S.r.l. - in liquidazione" con sede a Prato Via dei Fossi 14/C, codice fiscale 02243720022 vengono ad essa trasferite anche tutte le garanzie che la società scissa "Bravo S.p.A." aveva ricevuto, al momento dell'acquisto della relativa partecipazione, da parte della società cedente "Borgosesia S.p.A." con sede a Prato Via dei Fossi 14/C, codice

fiscale 00554840017.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI DESTINATI ALLA BENEFICIARIA

COMUNE DI MANIAGO

Fabbricato con superficie coperta denominato "Area Nord" - 31.206 mq (come da rilievo strumentale)

- superficie area lotto - 67.520 mq
- superficie area scoperta di pertinenza - 36.314 mq

Dati catastali

NCEU del Comune di Maniago Provincia di Pordenone

Foglio 31 particella 271

COMUNE DI TARVISIO

Fabbricati con superfici calpestabili desunte dalle planimetrie catastali:

- Mappale 339/1 sub. 7 - (uso autofficina) 3410,06 mq + 461,50 mq di terrazze
- Mappale 339/2 sub. 2 - (uso residenziale) 209,22 mq + 126,12 mq di sottotetto e 42,68 mq di scale a comune
- Mappale 339/2 sub. 3 - (uso residenziale) 190,81 mq + 19,85 mq di terrazza + 49,39 mq di sottotetto e 42,68 mq di scale a comune
- Mappale 339/2 sub. 4 - (uso ripostigli e magazzino) - 201 mq

TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA CALPESTABILE - 4271,96 mq + 481,35 mq di terrazze

L'intervento è suscettibile di Piano di recupero per l'esecuzione di spazi commerciali e residenziali da eseguirsi con il Comune di Tarvisio.

Dati catastali



Comune di Tarvisio
Partita tavolare 3689
Corpo tavolare 1°
Mappale 339/1
Unità Condominiale 7 con 920/1000
Mapp. 339/1 sub. 7

Comune di Tarvisio
Partita tavolare 3182
Corpo Tavolare 1°
Mappale 339/2
Unità Condominiale 4 con 154/1000
Mapp. 339/2 Sub. 4

Comune di Tarvisio
Partita tavolare 413
Corpo Tavolare 1°
Mappale 73/3 fabbricato e corte di mq 541
Mappale 514

Comune di Tarvisio
Partita tavolare 3180
corpo tavolare 1°
mappale 339/2
unità condominiale 2 con 440/1000 p.i. della c.t.1 in P.T. 3178 e con 500/1000 p.i.
della c.t. 1 in P.T. 3179
Mappale 339/2 sub. 2

Comune di Tarvisio

Partita tavolare 3181

Corpo Tavolare 1°

Mappale 339/2 unità condominiale 3 con 402/1000 i.p. della P.T. 3178 e 500/1000 della p.t. 3179

Mappale 339/2 sub. 3

COMUNE DI VERRONE

Come da stralcio di Piano di recupero per la creazione di negozi di

Vicinato e area a parcheggio di piano terra, il fabbricato ha le seguenti superficie;

Piano Terra - 4931 mq

Piano Primo 4881 mq

Piano Secondo - 104 mq

TOTALE 9916 MQ oltre area urbana di 1130 mq

Dati catastali

NCEU del Comune di Verrone Provincia di Biella

Foglio 1 particella 48

Foglio 508 particella 6 subalterno 2 (area Urbana 1130 mq)

COMUNE DI CASALE SUL SILE

La società scissa Bravo S.p.A. possiede n. 6 unità immobiliari su 10 complessive facenti di un complesso industriale ad uso artigianale della superficie complessiva coperta di 2487,60 mq (per n. 6 unità) e superfici scoperte annesse di 1400 mq, oltre a aree di manovra a comune con le altre unità.

Dati Catastali

NCEU del Comune di Casale sul Sile Provincia di Treviso

Foglio c/14 particella 158 subalterno 5

Foglio c/14 particella 158 subalterno 22 (area urbana)



Foglio c/14 particella 158 subalterno 6
Foglio c/14 particella 158 subalterno 21 (area urbana)
Foglio c/14 particella 158 subalterno 3
Foglio c/14 particella 158 subalterno 20 (area urbana)
Foglio c/14 particella 158 subalterno 2
Foglio c/14 particella 158 subalterno 19 (area urbana)
Foglio c/14 particella 158 subalterno 9
Foglio c/14 particella 158 subalterno 15 (area urbana)
Foglio c/14 particella 158 subalterno 10
Foglio c/14 particella 158 subalterno 16 (area urbana)

COMUNE DI SETTIMO TORINESE

Fabbricato ad uso industriale eseguito su un unico piano e corpo di fabbrica autonomo, della superficie pari a 4328,85 mq di cui 4041.68 mq al piano terra e 287.17 mq al piano soppalco (come da dati desunti dalla concessione del 2000).

La superficie delle aree esterne destinate a piazzale/parcheggio sono pari 4.174,00 mq (superficie fondiaria del lotto è pari 8.216,30 mq). L'immobile è attualmente in locazione a Logistica Stura.

Dati catastali

NCEU del Comune di Settimo Torinese

Foglio 18 particella 267

Sulla scorta delle classi e voci patrimoniali apportate, i cui valori sono stati desunti dalla situazione patrimoniale alla data del 30 giugno 2016 della società scissa **“BRAVO S.P.A.”** unitamente agli altri atti previsti dall’art. 2501 septies C.C. resterà depositato in copia alla sede delle società partecipanti alla scissione durante i giorni di legge che precedono la deliberazione di scissione.

Fino dal presente momento i soci hanno espresso la propria volontà di rinunciare al termine per il deposito presso la sede stabilito dall'art. 2501 septies 1° comma C.C., alla relazione degli Amministratori ex articolo 2501 quinquies C.C. ultimo comma e alla relazione degli esperti ex articolo 2501 sexies C.C..

La società che si scinde ridurrà il proprio patrimonio netto contabile, comprensivo del risultato di esercizio chiuso al 30 giugno 2016 (duemilasedici) e del capitale sociale, da € 43.227.129= a € 36.144.221= senza ridurre il valore nominale del proprio capitale sociale, e delle azioni in circolazione, che rimarrà invariato nell'importo di € 168.500= (centosessantottomilacinquecento/00), **suddiviso in numero 168.500 azioni del valore nominale di € 1,00= (uno/00) ciascuna** come motivato in precedenza.

Le riserve e tutti i fondi, anche in sospensione d'imposta, eventualmente esistenti nel bilancio della società scissa, saranno ricostituiti nel bilancio della società beneficiaria proporzionalmente alla quota di patrimonio sociale della società scissa ad essa attribuito.

La differenza tra il patrimonio netto oggetto di scissione, come sopra indicato, e quello che scaturirà definitivamente al momento in cui la scissione avrà effetto giuridico (art. 2506 – quater C.C.) **potrà essere conguagliata apportando maggiori o minori disponibilità liquide o attività anche non immobilizzate quali, ad esempio, depositi bancari e titoli a reddito fisso, crediti e debiti correnti anche di natura finanziaria, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2506, secondo comma, C.C.**

I soci che approveranno il progetto di scissione, s'impegneranno, singolarmente ed individualmente, al versamento, in conto futuri aumenti del capitale sociale, delle somme residue necessarie alla effettuazione dei suddetti eventuali conguagli.

Per effetto della progettata scissione e dalla data in cui la scissione medesima avrà effetto giuridico (ex art. 2506 – quater Codice Civile), allo statuto della società che si



scinde **“BRAVO S.P.A.”** non saranno apportate le modificazioni, in sede di stipula dell’atto di scissione e quindi la durata della società non sarà prorogata.

L’oggetto sociale non sarà modificato.

La sede non subirà modificazioni in relazione alla qui prospettata scissione, ma tutte le modifiche eventualmente qui non rappresentate trovano espressione nel nuovo statuto sociale **Allegato sub “A”** al presente progetto di scissione.

MOTIVAZIONI DELLA SCISSIONE

Le attività che costituiscono gli oggetti sociali delle due società, la scissa **“BRAVO S.P.A.”** e della beneficiaria **"NOVA EDIL S.R.L."**, sono tra loro compatibili ed in particolare l'attività oggetto del patrimonio scisso è compatibile con le attività che costituiscono l'oggetto sociale della società beneficiaria.

La presente operazione, se finalizzata, è posta in essere al fine di facilitare la cessione e l’attribuzione dei beni nell’ambito del procedimento di liquidazione dell’attivo del Fondo Gioiello, a fronte della delibera adottata dal Collegio dei Liquidatori della **"BORGOSIESIA GESTIONI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.G.R. - S.P.A. IN LIQUIDAZIONE"**, società posta in liquidazione dal 31 luglio 2013, data di iscrizione al registro imprese della relativa delibera.

Pertanto l’operazione prospettata è assolutamente conveniente per la società scissa e per l’esercizio dell’attività della beneficiaria.

ALLEGATI

A) - Statuto, successivo all’atto di scissione, della società **“BRAVO S.P.A.”** (società che si scinde) senza alcuna modifica rispetto all’attuale.

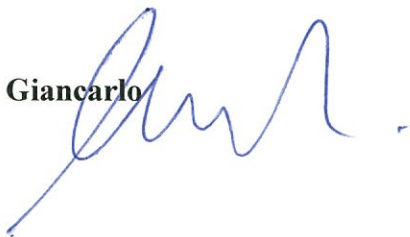
B) - Statuto, successivo all’atto di scissione, della società **“NOVA EDIL S.R.L.”** (Società beneficiaria) senza alcuna modifica rispetto all’attuale.

C) - Situazione patrimoniale della società scissa **“BRAVO S.P.A.”** al 30.06.2016 (duemilasedici), redatta ai sensi dell’art. 2506 – ter primo comma, Codice Civile.

Prato, 26 ottobre 2016

L'Amministratore Unico società beneficiaria
"NOVA EDIL S.r.L."

CECCHI Giancarlo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Giancarlo CECCHI', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the beginning and a small mark at the end.

STATUTO

TITOLO I

DENOMINAZIONE - OGGETTO - DURATA - SEDE

Articolo 1

Esiste una società a responsabilità limitata sotto la denominazione di: "NOVA EDIL S.R.L.".

Articolo 2

Le attività che costituiscono oggetto della società sono:

A) l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la ristrutturazione - queste ultime attività prevalentemente mediante affidamento in appalto a terzi dei relativi lavori - nonché la gestione di immobili di ogni genere e destinazione;
B) nel rispetto delle normativa vigente, l'acquisto in qualsiasi forma, al fine del successivo incasso, di crediti verso terzi vantati da società e/o enti controllanti, controllati o collegati ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile.

La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari ed immobiliari necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale (compreso il rilascio di garanzie personali o reali anche nell'interesse di terzi e l'assunzione di mutui e finanziamenti anche ipotecari), con tassativa esclusione dell'attività finanziaria nei confronti del pubblico e di ogni altra attività riservata secondo la disciplina vigente.

Articolo 3

La durata della società è fissata a tutto il 31 (trentuno) dicembre dell'anno 2050 (duemilacinquanta) e può essere prorogata con deliberazione dell'assemblea dei soci.

In caso di scadenza dei termini essa sarà messa in liquidazione secondo legge.

Articolo 4

La società ha sede legale in Prato.

Con deliberazione dell'organo amministrativo possono essere istituite e/o sopprese, sia in Italia che all'estero, filiali, succursali, uffici, rappresentanze, depositi ed agenzie, purché non aventi carattere di sedi secondarie, la cui istituzione e/o soppressione è demandata esclusivamente all'assemblea dei soci.

TITOLO II

Capitale sociale

Articolo 5

Il capitale sociale è di Euro centoventimila e zero zero centesimi (120.000,00) e potrà essere aumentato anche con conferimenti in natura, di crediti e di aziende.

I soci possono effettuare anticipazioni e finanziamenti in denaro, in conto futuro aumento di capitale, indipendentemente dal numero di partecipazioni da ognuno di essi possedute, nonché finanziamenti ad altro titolo da



specificarsi di volta in volta, produttivi o meno di interessi.

L'organo amministrativo è facoltizzato ad emettere, in una o più soluzioni, titoli di debito di cui all'articolo 2483 del Codice Civile fissando termini e condizioni del prestito.

Il rimborso dei titoli di debito può essere in tutto od in parte garantito attraverso la segregazione a favore di trust di beni sociali o di terzi.

Articolo 6

Le partecipazioni non possono essere vincolate né costituite in pegno, in tutto o in parte, in favore di non soci, se non previo gradimento espresso dall'organo amministrativo in ordine all'identità del terzo creditore pignoratizio.

In caso di diniego l'organo amministrativo sarà tenuto all'individuazione, a parità di condizioni ed entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione in tal senso ricevuta, di altro soggetto disponibile a concedere al socio interessato un finanziamento garantito da pegno sulla partecipazione a condizioni sostanzialmente equivalenti a quelle ottenute dal socio medesimo.

In difetto, il socio richiedente si intenderà comunque autorizzato al perfezionamento dell'operazione.

Articolo 7

Le partecipazioni al capitale sociale sono liberamente trasferibili o gravabili di diritti reali in genere, in tutto o in parte per atto tra vivi a favore degli altri soci, anche in misura non proporzionale tra loro.

Le partecipazioni possono essere trasferite liberamente per effetto di fusioni e scissioni che interessino alcuni dei soci. E' inoltre consentita l'intestazione delle partecipazioni a società fiduciaria e la reintestazione delle stesse al socio mandante, a condizione dell'esibizione della documentazione comprovante l'esistenza del mandato fiduciario, che comunque avviene in modo tale da salvaguardare nella migliore misura possibile la natura riservata del rapporto fiduciario; e quindi con obbligo di riservatezza per le persone che ne sono informate.

In ogni altro caso di trasferimento, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso, della partecipazione o di parte di essa, così come in ogni altro caso di costituzione sulla stessa di diritti reali in genere, il socio proprietario comunica la propria intenzione a tutti gli altri soci mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento che egli invia loro all'indirizzo risultante dalla visura o certificato del Registro delle Imprese. Tale offerta indica, in caso di alienazione a titolo oneroso le generalità del potenziale acquirente, il prezzo pattuito, le modalità di pagamento e le altre clausole contrattuali. In caso di alienazione a titolo gratuito, l'offerta indica le generalità del potenziale acquirente, gli eventuali oneri e condizioni

contrattuali e la valutazione della partecipazione espressa in valuta legale. In caso di costituzione di diritti reali, l'offerta indica la natura e la durata del diritto da costituire, le generalità del beneficiario e, in caso di cessione a titolo oneroso, il corrispettivo richiesto.

I soci destinatari dell'offerta hanno diritto di esercitare la prelazione a parità di condizioni dandone comunicazione al proponente mediante lettera raccomandata da inviarsi all'indirizzo risultante dal Registro delle Imprese entro sessanta giorni dal ricevimento di detta comunicazione. In caso di proposta di cessione o di costituzione di diritti reali parziari a titolo gratuito, la prelazione è esercitata per una somma pari alla valutazione della partecipazione o del diritto indicata dal titolare nell'offerta di cui sopra.

Qualora più soci esercitino la prelazione, la partecipazione si ripartisce fra loro in misura proporzionale alle rispettive partecipazioni al capitale.

In ogni caso, qualora uno dei soci ne faccia richiesta con comunicazione da inviarsi per raccomandata con avviso di ricevimento al proponente, la determinazione del valore a cui la prelazione può essere fatta valere viene rimessa ad un esperto nominato e operante secondo quanto previsto dall'atto costitutivo.

Ove il proponente non reputi soddisfacente la valutazione dell'esperto, egli ha facoltà di rinunciare all'atto con apposita comunicazione da inviare non appena conosciuto l'esito agli altri soci per raccomandata con avviso di ricevimento.

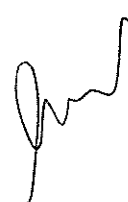
Le spese per la valutazione sono a carico delle parti che l'avranno richiesta.

Qualora nessuno degli aventi diritto eserciti la prelazione, il proponente ha diritto di procedere alla stipula dell'atto con effetto verso la società alle condizioni indicate nell'offerta.

In ogni caso, la prelazione deve essere esercitata per l'intero diritto offerto dal proponente, che, in caso di esercizio solo parziale, non è vincolato a contrarre con chi ha esercitato il diritto.

Qualora un socio della società sia una società di capitali, la sua partecipazione deve essere offerta in prelazione agli altri soci, con le modalità previste dall'atto costitutivo, ogni qualvolta una quota di partecipazione superiore alla metà del capitale della società socio venga alienata, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso, dai soci che ne sono proprietari a soggetti diversi dal loro coniuge, dai loro discendenti diretti o da società fiduciarie che agiscano per loro conto. In tale ipotesi, la procedura di prelazione deve obbligatoriamente esaurirsi prima della cessione del controllo della partecipante.

La partecipazione caduta nella successione di un socio



persona fisica è dagli eredi offerta in acquisto agli altri soci con le modalità di cui all'atto costitutivo della società in materia di prelazione.

L'acquisto dei diritti sociali in capo agli eredi o ai legatari del socio scomparso è subordinato all'iscrizione nel Registro delle Imprese di cui all'Art. 2470 - secondo comma, Codice Civile, e all'adempimento dell'obbligo di offerta in acquisto prevista dal comma precedente. In mancanza di ciò, il trasferimento risulta inefficace di fronte alla società e preclude ai successori l'esercizio dei diritti spettanti ai soci.

Articolo 8

Non sono previste altre cause di recesso dalla società in aggiunta a quelle disciplinate dall'articolo 2473 del Codice Civile. La determinazione del valore di liquidazione delle partecipazioni dovrà essere effettuato in stretta proporzione con quello del capitale economico della società stimato sulla base di criteri normalmente in uso nella pratica professionale e tenendo comunque sempre in conto dell'effettivo valore corrente delle diverse componenti patrimoniali, nonché del valore di avviamento della società.

TITOLO III

Ordinamento ed amministrazione della società

Capo 1° - Assemblea

Articolo 9

I soci decidono sulle materie loro riservate dall'articolo 2479, 2° comma del Codice Civile, nonché su tutti gli argomenti che gli amministratori o i soci rappresentanti almeno un terzo del capitale sottopongono alla loro approvazione.

Le decisioni dei soci sono assunte mediante deliberazione assembleare.

L'assemblea è composta da tutti i soci che intervengono a norma delle disposizioni che seguono: l'assemblea, legalmente convocata e costituita a norma dell'art. 11, rappresenta l'universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge ed allo statuto, obbligano tutti i soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti.

La constatazione della legale costituzione dell'assemblea è fatta dal Presidente e, una volta avvenuta tale constatazione, la validità delle sue deliberazioni non può essere contestata per astensioni dal voto o per l'eventuale allontanamento di intervenuti, verificatosi nel corso dell'adunanza per qualsiasi ragione.

Articolo 10

L'assemblea deve essere convocata almeno una volta l'anno entro il 120° giorno successivo alla chiusura dell'esercizio sociale.

Qualora la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato o lo richiedano particolari esigenze, l'assemblea

può essere convocata entro il 180° giorno successivo alla chiusura dell'esercizio sociale.

Le assemblee hanno luogo presso la sede sociale od altro luogo indicato nell'avviso di convocazione.

Articolo 11

La convocazione è fatta in ottemperanza a quanto stabilito dalle Leggi vigenti, salvo altri mezzi di pubblicazione ritenuti opportuni dall'organo amministrativo.

L'avviso di convocazione può contenere anche l'indicazione della data per l'eventuale adunanza in seconda convocazione.

In mancanza delle formalità di convocazione le assemblee sono ugualmente validamente costituite ed atte a deliberare quando risulta la presenza dell'intero capitale sociale e vi partecipi, o risulti informato della riunione, l'organo amministrativo ed i membri effettivi del Collegio Sindacale, ove istituito.

La delibera assunta a mente del precedente comma dovrà essere portata tempestivamente a conoscenza dei componenti l'organo amministrativo e di controllo non presenti.

Articolo 12

Possono partecipare all'assemblea i soci che risultano iscritti, come tali, nel competente Registro Imprese.

Il socio può farsi rappresentare da altri nell'assemblea a mente del disposto di cui all'art. 2372 del Codice Civile.

Articolo 13

I requisiti di validità per la regolare costituzione dell'assemblea, sia in prima che in seconda convocazione, sono quelli stabiliti dall'art. 2479 bis del Codice Civile.

Articolo 14

L'assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico o dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e, in caso di assenza o di impedimento di questi, o comunque su indicazione della maggioranza, dalla persona che verrà designata a maggioranza dagli intervenuti. Con le stesse modalità l'assemblea designa un Segretario che assiste il Presidente. L'assistenza del Segretario non è necessaria quando il verbale di assemblea è redatto da un Notaio.

Spetta al Presidente constatare la regolare costituzione dell'Assemblea, l'identità e la legittimazione dei presenti.

Lo stesso inoltre regola lo svolgimento dei lavori ed accerta i risultati della votazione.

Dell'attività compiuta dal Presidente a norma del precedente comma viene dato conto nel verbale dell'assemblea per la cui redazione si applica il disposto di cui all'art. 2375 del Codice Civile.

La riunione può svolgersi anche facendo ricorso a mezzi telematici a condizione che sia assicurata l'identificazione dei singoli partecipanti alla riunione.

Articolo 15

La maggioranza richiesta per la validità delle deliberazioni



dell'assemblea è quella stabilita dal Codice Civile.

In caso di parità di voti, la proposta messa in votazione si avrà per respinta.

Articolo 16

Il verbale dell'assemblea è sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Le copie dei verbali sono certificate conformi dal Presidente e dal Segretario.

Capo 2° - Consiglio di Amministrazione

Articolo 17

La società è amministrata, secondo quanto andrà a stabilire l'assemblea all'atto delle nomine, da un Amministratore Unico, ovvero da un Consiglio di Amministrazione, composto da un minimo di due ad un massimo di venticinque membri.

Gli Amministratori possono essere anche non soci e durano in carica fino a dimissioni o revoche, salvo quanto previsto al successivo art. 24, e sono rieleggibili.

Qualora l'assemblea non vi abbia provveduto, il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri un Presidente ed eventualmente un Vice Presidente che sostituirà il Presidente nei casi di sua assenza o impedimento.

Articolo 18

All'organo amministrativo sono conferiti tutti i più ampi poteri per la gestione della società con la facoltà di compiere, senza limitazioni di sorta, tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione che ritiene opportuni per il raggiungimento dell'oggetto sociale, meno quanto per legge è tassativamente riservato all'assemblea dei soci.

Il Consiglio di Amministrazione ha quindi, tra l'altro, la facoltà di transigere e compromettere in arbitri anche amichevoli compositori, acquistare, vendere e permutare mobili od immobili, conferirli in società costituite o costituende, assumere partecipazioni ed interessenze per gli effetti e nei limiti di cui all'art. 2 del presente statuto; contrarre mutui ed obbligazioni in genere, consentire iscrizioni, cancellazioni, surroghe e qualsiasi annotamento ipotecario, anche senza riscossione del credito, rinunciare ad ipoteche legali, con esonero per i conservatori da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, autorizzare e compiere qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico, la Cassa Depositi e Prestiti, gli Uffici Provinciali del Tesoro, gli Istituti di Credito e di Emissione, le Casse di Risparmio ed in genere presso qualsiasi altro ufficio pubblico o privato.

L'Amministratore Unico ha tanto i poteri di ordinaria che di straordinaria amministrazione.

Articolo 19

Il Consiglio di Amministrazione potrà delegare, nei limiti consentiti dalla legge, a singoli Consiglieri, nominando uno

o più Amministratori Delegati, alcune sue attribuzioni tranne quelle concernenti i seguenti oggetti:

- stipulazione di contratti di mutuo a medio ed a lungo termine;
- acquisizione e dismissione di partecipazioni in altre imprese;
- rilascio di procure generali;
- designazione di consiglieri di amministrazione e sindaci di eventuali società controllate;
- redazione del bilancio da sottoporre all'assemblea;
- formulazione di proposte relative ai dividendi;
- delega e revoca di poteri a membri del Consiglio di Amministrazione;
- proposte di aumenti di capitale sociale;
- rilascio di fidejussioni.

L'organo amministrativo ha pure facoltà di nominare e revocare direttori generali, direttori e procuratori, determinandone i poteri, le cauzioni e gli emolumenti, nonché mandatarî "ad negotia" per determinati atti o categorie di atti.

È data facoltà al Presidente del Consiglio di Amministrazione di ammettere ad una o più sedute del Consiglio persone estranee allo stesso in qualità di uditori o relatori.

Articolo 20

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente sia presso la sede sociale che altrove ogni qualvolta sarà ritenuto opportuno, mediante avviso spedito a tutti gli Amministratori ed ai Sindaci Effettivi con lettera raccomandata cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Nei casi d'urgenza il termine di cinque giorni può essere ridotto a due giorni effettuando la convocazione a mezzo telegramma o comunicazione telefax ovvero posta elettronica certificata.

Articolo 21

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica.

La riunione può svolgersi anche facendo ricorso a mezzi telematici a condizione che sia assicurata l'identificazione dei singoli partecipanti alla riunione.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono prese a maggioranza assoluta dei presenti.

Le votazioni si fanno per appello nominale.

Articolo 22

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono trascritte in apposito libro a norma di legge e firmate dal Presidente e dal Segretario della riunione.

Articolo 23

L'assemblea può assegnare al Consiglio di Amministrazione ed



ai suoi membri o all'Amministratore Unico un compenso annuale che resterà invariato fino a diversa deliberazione dell'assemblea stessa.

Il compenso potrà essere deliberato in misura fissa ma potrà anche essere prevista una partecipazione agli utili oltre ad un'indennità da corrispondere alla cessazione del mandato, sia che ciò avvenga per mancato rinnovo dello stesso che per dimissioni o morte.

Ai membri del Consiglio di Amministrazione o all'Amministratore Unico spetta inoltre il rimborso delle spese sostenute per ragioni dell'Ufficio.

La remunerazione dei Consiglieri di Amministrazione investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio stesso sentito il parere del Collegio Sindacale ove istituito.

Articolo 24

Fatto salvo il disposto di cui all'art. 2386, 1° e 2° comma, Codice Civile, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare tre o più amministratori s'intenderà decaduto l'intero Consiglio e dovrà subito convocarsi l'assemblea per la nomina di nuovi Amministratori ai sensi del 4° comma dell'articolo citato.

Capo 3° - Rappresentanza - Firma sociale

Articolo 25

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione o al Vice Presidente, in sua vece, ovvero all'Amministratore Unico spetta la legale rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio, nonché la firma sociale libera.

Agli altri Amministratori compete la rappresentanza sociale nei limiti dei poteri loro delegati dal Consiglio.

Articolo 26

La firma sociale, oltre alle persone indicate dal precedente art. 25, spetta ai procuratori nominati a norma dell'art. 19.

Capo 4° - Sindaci

Articolo 27

I componenti il Collegio Sindacale, ove comunque istituito, durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Lo stesso deve riunirsi almeno ogni 90 (novanta) giorni. La riunione può svolgersi anche facendo ricorso a mezzi telematici a condizione che sia assicurata l'identificazione dei singoli partecipanti alla riunione.

TITOLO IV

Bilancio sociale - Utili

Articolo 28

L'esercizio sociale comincia il primo gennaio e termina il trentun dicembre di ogni anno.

Articolo 29

Alla fine di ogni esercizio, il Consiglio di Amministrazione ovvero l'Amministratore Unico, con le norme di legge e di

consuetudine commerciale, compilerà il bilancio sociale da sottoporre prima all'esame dei Sindaci, ove nominati, e poi alla discussione ed all'approvazione dell'assemblea.

Articolo 30

Gli utili netti risultanti dal bilancio verranno ripartiti - fermo il disposto di cui al precedente art. 5 - secondo la deliberazione dell'assemblea osservate le norme di legge ed il pagamento degli eventuali utili sarà eseguito dalle Casse designate dal Consiglio di Amministrazione o dall'Amministratore Unico nei termini da esso annualmente fissati.

Articolo 31

Gli utili non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui verranno esigibili, si prescrivono a favore della società.

TITOLO V

Scioglimento e liquidazione

Articolo 32

Le norme per la liquidazione, la nomina dei liquidatori o del liquidatore e la determinazione del loro compenso sono deliberate dall'assemblea ai sensi di legge.

TITOLO VI

Disposizioni generali

Articolo 33

Per tutto quanto non è altrimenti previsto dal presente statuto si applicano le disposizioni di legge.



FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

21 - Immobile sito in Maniago (PN), via dell'Industria 10

MILANO, LUGLIO 2016

21.1 UBICAZIONE

Il capannone in oggetto risulta inserito all'interno di un ampio complesso immobiliare industriale e logistico, situato alla periferia di Maniago, in direzione sud, in località denominata Molino di Campagna, e sono posti tra viale dell'Industria, da cui si accede, e via Venezia, poco distante dall'ingresso principale del suddetto complesso logistico e produttivo.

Il bene in questione risulta facilmente raggiungibile, per la buona interconnettività con diverse strade statali (SS 251, SS 69, SS 19), le quali consentono di raggiungere in tempi brevi l'autostrada A28, che collega Pordenone con Portogruaro, e l'autostrada A4 Milano-Venezia.

Maniago (11.700 abitanti circa) è un Comune in provincia di Pordenone, da cui dista 25 km circa in direzione nord-est. La cittadina è nota per le coltellerie, impiantate artigianalmente fin da età medioevale, ed inoltre la sua strategica posizione, lungo la pedemontana del Friuli Occidentale, permette alla stessa di svolgere un ruolo importante nel contesto viario che conduce dalla pianura ai passi montani.

21.2 DESCRIZIONE GENERALE

Si tratta di un capannone (denominato Lotto AN), di proprietà della Bravo S.p.A., inserito in un ampio complesso immobiliare industriale e logistico, con tipologia costruttiva risalente agli anni '60-'70.

Il fabbricato, attualmente sfitto, si insedia su un lotto di terreno industriale ed ha una consistenza (S.U.L. - Superficie Utile Lorda) di mq 30.762 circa. Vi è infine un'area scoperta che favorisce la movimentazione ed il carico/scarico dei mezzi pesanti.

Il capannone, che si eleva su due piani fuori terra, ben si presta all'attuale destinazione logistica per la grande distribuzione grazie alle seguenti caratteristiche costruttive:

- elevata altezza sottotrave
- campate ben distribuite con ampia maglia pilastrata
- copertura a shed su tralicciato in carpenteria metallica
- pilastrature interne, realizzate in profilati metallici tubolari controventati al fine di rendere esile e snella la struttura ed al contempo garantire la manovrabilità ai muletti di servizio.

Inoltre i tamponamenti risultano realizzati in muratura, la pavimentazione è di tipo industriale, gli uffici presentano pareti mobili, pavimenti in ceramica, flottante e linoleum, controsoffitti in fibra. Si rende noto che sono stati effettuati in parte lavori di bonifica relativi al manto di copertura in eternit.

L'area esterna risulta recintata e l'accesso carrabile avviene a mezzo di cancello motorizzato ad azionamento elettrico.

Lo stato di manutenzione e di conservazione risulta sufficiente.

La dotazione impiantistica comprende l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di riscaldamento/condizionamento, l'impianto idrico antincendio, l'impianto di allarme, l'impianto telefonico e di trasmissione dati.

Dalla documentazione fornitaci il capannone risulta individuato catastalmente al Foglio 31 Particella 271.

21.3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Le definizioni di valore, i criteri di valutazione, le metodologie e le assumptions di carattere generale sono riportate nella lettera introduttiva alla presente stima.

Il modello di valutazione (DCF) presuppone il mantenimento dell'immobile nell'attuale destinazione d'uso (logistica).

L'ipotesi valutativa prevede che la cessione dell'immobile ad un investitore avvenga al 15° anno, previa la locazione dell'immobile a condizioni di mercato e opportuni restyling e prevedendo periodi di vacancy.

Sulla base delle indagini di mercato da noi condotte, si sono rilevati canoni di mercato per gli immobili industriali destinati alla logistica, da discrete a ottime condizioni, compresi tra 25 €/mq-anno e 35 €/mq-anno; per il fabbricato in esame, alla luce sia della collocazione all'interno della zona sia delle dimensioni sia della conformazione sia della dotazione impiantistica sia delle superfici ad uffici sia della tipologia sia delle caratteristiche sia delle finiture nonché delle prevedibili condizioni, dopo gli interventi di ripristino ad inizio ed a fine contratti, è stato adottato un parametro unitario di 25 €/mq-anno.

I comparables rilevati sono:

	Tipo	V/A	Importo (€ /anno - €)	mq	Parametro (€/mq - euro/mq- anno)	Indirizzo o Zona	Manut.	Piano	Note
1	C	V	2.450.000	7.000	350	Maniago – zona industriale	buono	T	capannone a destinazione artigianale/industriale di ca. 7.000 mq. su lotto di circa 14.000 completamente recintato. Altezza 5,5 m. Possibilità acquisto frazionato. L'immobile è del 1972.
2	C	V	1.200.000	6.380	190	Roveredo in Piano	sufficiente	T	Capannone industriale/commerciale 6000 mq di cui 3100 attribuito a vendita al dettaglio generi non alimentari.
3	C	V	650.000	2.178	300	Zoppola	nuovo	T	Capannone recentissimo, di ampia metratura, con blocco uffici e parcheggi sul fronte strada pubblica comunale. Il capannone è ad uso artigianale/industriale e commerciale

Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.

La valutazione è analiticamente sviluppata nelle pagine che seguono.

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

21 - Immobile sito in Maniago (PN), via dell'Industria 10

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Maniago (PN), via dell'Industria 10

Valutazione al 30/06/2016

Dati base

COSTI A CARICO PROPRIETA'

IMU/TASI	44.684	€/anno	dato fornito dal Committente
Assicurazione	10.000	€/anno	dato fornito dal Committente
Property management	8.000	1,00%	sul canone di locazione
Accantonamento spese straordinarie	77.000	0,50%	sul costo costruzione
Totale	139.684	€/anno	

5

INESIGIBILITA' CANONI

Inesigibilità/morosità canoni 2,0% del canone annuo

PROVVIGIONI

Provvigioni su locazione 5,0% del canone annuo

Provvigioni su vendita 1,0% del prezzo di cessione

IMPOSTA DI REGISTRO

Imposta di registro contratti di locazione 0,5% del canone annuo

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Maniago (PN), via dell'Industria 10
Valutazione al 30/6/2016
Locazioni e Capex

											Trend inflazione		1,0005	1,0060	1,0115	1,0186	1,0273	1,0360	1,0448	1,0537	1,0627	1,0717	1,0808	1,0900	1,0993	1,1086	1,1180										
											Trend mercato		0,9952	0,9985	1,0018	1,0101	1,0187	1,0274	1,0361	1,0449	1,0538	1,0628	1,0718	1,0809	1,0901	1,0994	1,1087										
Conduttore	Destinazione d'uso	Canone attuale (a regime)	Indicizza- zione canone in essere	Scadenza contratto	Consistenza comm.	Parametro Canone Mercato	Indicizza- zione Canone Mercato	Totale Canone Mercato	2° rinnovo	Parametri 2° rinnovo	Totali 2° rinnovo	31/12/2016	30/6/2017	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2019	30/6/2020	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2023											
						25	75%	769.100		25	769.100	0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75	4,25	4,75	5,25	5,75	6,25	6,75	7,25											
Sfitto	Logistico				30.762 mq	25	75%	769.100	SI	25	769.100	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600											
Provvigioni su affitto						5%		-38.500		5%	-38.500			-38.500																							
Vacancy								-1.433.250				6	6	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0											
Capex												-384.600	-384.023	-192.646	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0											
						35		-1.076.700		50	-1.538.100	-538.350	-538.350																								
Investimenti programmati												0														0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ricavi (indicizzati)												0	0	192.646	387.315	389.784	392.269	394.770	397.287	399.820	402.369	404.934	407.515	410.113	412.727	415.358											
Totale provvigioni su affitto												0	0	-38.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Totale capex e investimenti programmati												-538.350	-538.350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Canone attuale (a regime)								0																													
Canone di Mercato								769.100																													
Capex e investimenti programmati								-2.614.800																													

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Maniago (PN), via dell'Industria 10
Valutazione al 30/6/2016
Locazioni e Capex

												Trend inflazione		1,1275	1,1371	1,1468	1,1565	1,1663	1,1762	1,1862	1,1963	1,2065	1,2168	1,2271	1,2375	1,2480	1,2586	1,2693							
												Trend mercato		1,1181	1,1276	1,1372	1,1469	1,1566	1,1664	1,1763	1,1863	1,1964	1,2066	1,2169	1,2272	1,2376	1,2481	1,2587							
Conduttore	Destinazione d'uso	Canone attuale (a regime)	Indicizza- zione canone in essere	Scadenza contratto	Consistenza comm.	Parametro Canone Mercato	Indicizza- zione Canone Mercato	Totale Canone Mercato	2° rinnovo	Parametri 2° rinnovo	Totali 2° rinnovo	30/6/2024	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2026	30/6/2027	31/12/2027	30/6/2028	31/12/2028	30/6/2029	31/12/2029	30/6/2030	31/12/2030	30/6/2031									
Sfitto	Logistico				30.762 mq	25	75%	769.100	SI	25	769.100	7,75	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25	10,75	11,25	11,75	12,25	12,75	13,25	13,75	14,25	14,75									
Provvigioni su affitto												384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600	384.600		
Vacancy												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	
Capex												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-471.981	0	0	0
Investimenti programmati												0																							
												0																							
Totale ricavi (indicizzati)												418.006	420.671	423.353	426.052	428.768	431.501	434.252	437.020	439.806	442.610	445.432	0	474.990	478.018	481.065									
Totale provvigioni su affitto												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-38.500	0	0	0
Totale capex e investimenti programmati												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.538.100	0	0	0

DISCOUNTED CASH FLOW

		31/12/2016	30/6/2017	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2019	30/6/2020	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2023	30/6/2024	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2026	30/6/2027	31/12/2027	30/6/2028	31/12/2028	30/6/2029	31/12/2029	30/6/2030	31/12/2030	30/6/2031	
Periodo		0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75	4,25	4,75	5,25	5,75	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25	10,75	11,25	11,75	12,25	12,75	13,25	13,75	14,25	14,75	
COSTI																																
Costi a carico proprietà	€	69.900	70.300	70.600	71.100	71.700	72.400	73.000	73.600	74.200	74.800	75.500	76.100	76.800	77.400	78.100	78.700	79.400	80.100	80.800	81.500	82.100	82.800	83.600	84.300	85.000	85.700	86.400	87.200	87.900	88.700	
Imposta di registro	0,5% €	0	0	1.000	1.900	1.900	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	0	2.400	2.400	2.400	
Provvigioni su locazione	5,0% €	0	0	38.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47.200	0	0	0	
Provvigioni su vendita	1,0% €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112.000	0	
CAPEX	€	538.600	541.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.903.400	0	0	0
Totale costi	€	608.500	611.900	110.200	73.000	73.600	74.400	75.000	75.600	76.200	76.800	77.500	78.100	78.900	79.500	80.200	80.800	81.500	82.200	82.900	83.600	84.300	85.000	85.800	86.500	87.200	87.900	2.037.000	89.600	90.300	203.100	

<i>cash flow</i>	-608.500	-611.900	78.600	306.600	308.400	310.000	311.900	313.700	315.600	317.500	319.300	321.300	323.000	325.000	326.900	328.800	330.800	332.700	334.600	336.600	338.600	340.600	342.500	344.500	346.600	348.600	-2.037.000	375.900	378.200	11.430.300
<i>cash flow attualizzato</i>	-595.599	-573.799	70.614	263.891	254.304	244.899	236.062	227.464	219.241	211.307	203.590	196.270	189.031	182.221	175.597	169.208	163.095	157.150	151.417	145.931	140.640	135.535	130.573	125.826	121.282	116.864	-654.230	115.664	111.489	3.228.166

VALORE DI MERCATO
€ 5.860.000



BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Maniago (PN), via dell'Industria 10
Valutazione al 30/06/2016

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

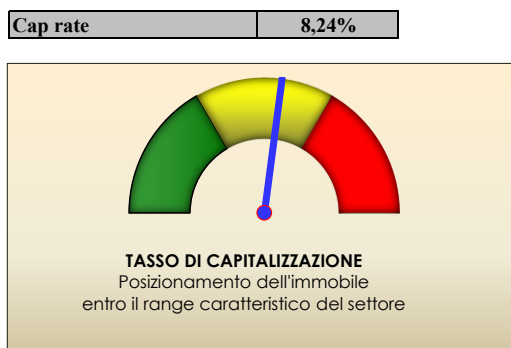
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione 1^ semestre	0,05%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,70%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	-0,48%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,83%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend EurIRS		1,20%	annuo
Trend Titoli di Stato		3,20%	annuo

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (CAP RATE)

Il tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile oggetto di stima deriva da una indagine condotta da PRAXI con riferimento allo specifico segmento di mercato, e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso: situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile, rischio sfitto), fattori estrinseci (localizzazione, trend di mercato) e fattori intrinseci (taglio dimensionale, frazionabilità, qualità e stato di manutenzione, fungibilità).

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 50% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 4,20% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al **15,70%** annuo.

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (DISCOUNT RATE)

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del flusso di cassa generato dall'immobile è stato determinato a partire dal cap rate, rettificato per tenere conto dell'incidenza standard dei costi a carico della proprietà (IMU, assicurazione, property management, accantonamento spese straordinarie) e del previsto trend di mercato.

Cap rate lordo	8,24%
Incidenza standard costi proprietà	12%
Cap rate netto	7,25%
Trend mercato	1,70%

Discount rate	8,95%
----------------------	--------------

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE PER VALORE FINALE (GOING OUT CAP RATE)

Il tasso utilizzato per la determinazione del Valore finale dell'immobile (Terminal Value) è stato calcolato a partire dal cap rate attuale, incrementato di uno spread che tiene conto, in via prudenziale, dell'incertezza insita in una proiezione di lungo periodo.

Cap rate	8,24%
Spread	0,38%

Going out cap rate	8,62%
---------------------------	--------------

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Maniago (PN), via dell'Industria 10

Valutazione al **30/6/2016**

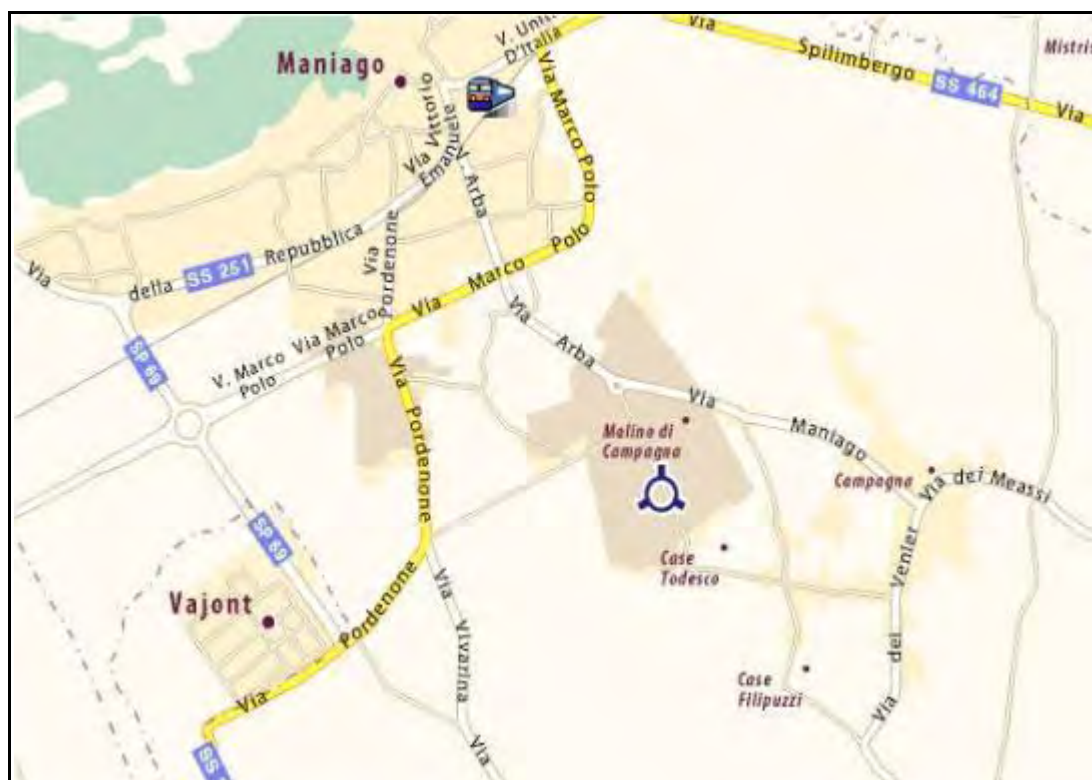
CONSISTENZE

Conduttore	S.U.L.		Destinazione
SFITTO	30.762	<i>mq</i>	Logistica
Totale	30.762	<i>mq</i>	

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

21 - Immobile sito in Maniago (PN), via dell'Industria 10

ALLEGATI





FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

51 - Immobile sito in Verrone (BI), strada Trossi 11

MILANO, LUGLIO 2016

51.1 UBICAZIONE

La proprietà immobiliare oggetto della presente stima è collocata nel Comune di Verrone (BI), strada Trossi 11.

Il bene in esame si colloca in una zona industriale/commerciale posta lungo l'importante asse che collega Biella all'autostrada A4 (Torino-Milano).

L'area, contraddistinta da insediamenti di medie e grandi dimensioni, realizzati a metà del secolo scorso grazie allo sviluppo intenso del settore tessile, è oggi interessata da processi di riqualificazione e trasformazione che stanno portando nuove destinazioni d'uso commerciali (sono infatti presenti un outlet, concessionarie d'auto, negozi di abbigliamento oltre a fabbriche, le quali hanno comunque destinato parte della loro superficie alla vendita al dettaglio dei loro prodotti).

L'accessibilità viabilistica è più che buona e garantita dalla strada Trossi (SS 230) che collega lo svincolo di Carisio dell'autostrada A4 (Torino-Milano) a Biella.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile vi è una discreta disponibilità di parcheggi.

La stazione ferroviaria più vicina è posta sul territorio comunale di Vergnasco e dista 10 km circa dal bene.

Verrone è un piccolo centro della provincia di Biella, che conta circa 1.100 abitanti. Si trova a circa 8 km in direzione sud rispetto al capoluogo di provincia, raggiungibile mediante la SS 230, in fregio alla quale si colloca la proprietà. L'economia della provincia si basa soprattutto sul settore tessile con produzione di filati di lana di alta qualità e capi di lusso.

51.2 DESCRIZIONE GENERALE

Il bene in questione, di proprietà della Bravo S.p.A., è costituito da un fabbricato industriale/artigianale, realizzato presumibilmente verso la metà del secolo scorso, della consistenza complessiva (S.U.L. - Superficie Utile Lorda) di mq 10.280 circa, inutilizzato da circa venti anni.

Il corpo di fabbrica, di forma all'incirca rettangolare, si sviluppa su due piani fuori terra, contraddistinti da due ampi open space destinati all'attività produttiva preesistente (tessile), oltre ad un terzo livello già adibito ad uffici.

L'immobile risulta libero su tre lati, di cui uno dei lati lunghi prospetta direttamente sulla strada Trossi (SS 230) e gode di più che buona visibilità mentre l'altro, posto ad est, confina con proprietà di terzi. Il piano terreno si trova a circa un metro sotto il livello della strada ed è caratterizzato da una fitta maglia di pilastri che supportano il piano primo.

L'accesso principale avviene, come menzionato in precedenza, dalla strada Trossi con un ingresso carraio che consente di pervenire al piano terreno del fabbricato ed all'area cortilizia, che occupa esclusivamente la parte sud-est dell'immobile.

Le caratteristiche principali del corpo di fabbrica sono: struttura portante in c.a. gettato in opera, copertura a falde con lastre di eternit, tamponamenti in muratura, divisori interni in muratura, pavimenti industriali in battuto di cemento o in linoleum o in ceramica.

Le condizioni di manutenzione e di conservazione, ad eccezione della struttura portante che si trova in discreto stato, appaiono pessime.

Nel 2012 la proprietà ha presentato agli uffici comunali competenti proposta di trasformazione dell'immobile da produttivo a terziario-commerciale e ludico-ricreativo (ad oggi non si hanno notizie in merito).

I dati catastali sono indicati qui di seguito.

Comune di Verrone (BI)

Catasto Fabbricati

Foglio 80 mappale 30

51.3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Le definizioni di valore, i criteri di valutazione, le metodologie e le assumptions di carattere generale sono riportate nella lettera introduttiva alla presente stima.

Il modello di valutazione (DCF) presuppone il mantenimento dell'immobile nell'attuale destinazione (industriale/artigianale).

La cessione dell'immobile ad un investitore è prevista al 15^o anno, una volta completato il ciclo di 6+6 anni del contratto a condizioni di mercato ed effettuata la rimessa a reddito ancora a condizioni di mercato, previ opportuni ristrutturazione/restyling e vacancy.

Sulla base delle indagini di mercato da noi condotte nella zona industriale/commerciale del Comune di Verrone, ove si trova il bene in questione, si sono rilevati canoni di mercato per gli immobili industriali/artigianali, in sufficienti/discrete/buone condizioni, compresi tra 20 €/mq-anno e 50 €/mq-anno; per il fabbricato in esame, alla luce sia della collocazione all'interno della zona sia delle dimensioni sia dell'accessibilità sia della conformazione sia delle prevedibili condizioni, dopo gli interventi di ristrutturazione ad inizio contratto e di ripristino a fine contratto, sia delle caratteristiche sia delle finiture sia dell'eventuale superficie ad uffici, è stato adottato un parametro unitario di 35 €/mq-anno.

Sono stati individuati i seguenti comparables

Tipo	V/A	Importo (euro)	mq	Parametro	Indirizzo o Zona	Man.	Piano	Note
C	A	120.000	2.500	48	Verrone	sufficiente	T-1	anche uso commerciale
C	A	165.000	3.500	47	Verrone	sufficiente	T	
C	A	38.000	1.500	25	Sandigliano	sufficiente	T-1	
Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.								

La valutazione è analiticamente sviluppata nelle pagine che seguono.

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

51 - Immobile sito in Verrone (BI), strada Trossi 11

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Verrone (BI), strada Trossi 11

Valutazione al 30/06/2016

Dati base

COSTI A CARICO PROPRIETA'

IMU/TASI	26.580	€/anno	dato fornito dal Committente
Assicurazione	1.000	€/anno	dato fornito dal Committente
Property management	4.000	1,00%	sul canone di locazione
Accantonamento spese straordinarie	23.000	0,50%	sul costo costruzione
Totale	54.580	€/anno	

INESIGIBILITA' CANONI

Inesigibilità/morosità canoni	2,0%	del canone annuo
-------------------------------	------	------------------

PROVVIGIONI

Provvigioni su locazione	5,0%	del canone annuo
Provvigioni su vendita	1,5%	del prezzo di cessione

IMPOSTA DI REGISTRO

Imposta di registro contratti di locazione	0,5%	del canone annuo
--	------	------------------

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Verrone (BI), strada Trossi 11
Valutazione al 30/6/2016
Locazioni e Capex

										Trend inflazione													1.1275	1.1371	1.1468	1.1565	1.1663	1.1762	1.1862	1.1963	1.2065	1.2168	1.2271	1.2375	1.2480	1.2586	1.2693						
										Inflazione del semestre													0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%					
										Trend mercato													1.1181	1.1276	1.1372	1.1469	1.1566	1.1664	1.1763	1.1863	1.1964	1.2066	1.2169	1.2272	1.2376	1.2481	1.2587						
Conduttore	Destinazione d'uso	Canone attuale (a regime)	Indicizza- zione canone in essere	Scadenza contratto	Consistenza comm.	Parametro Canone Mercato	Indicizza- zione Canone Mercato	Totale Canone Mercato	2^ rinnovo	Parametri 2^ rinnovo	Totali 2^ rinnovo	30/6/2024	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2026	30/6/2027	31/12/2027	30/6/2028	31/12/2028	30/6/2029	31/12/2029	30/6/2030	31/12/2030	30/6/2031																	
												7,75	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25	10,75	11,25	11,75	12,25	12,75	13,25	13,75	14,25	14,75																	
												179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900																		
Sfitto	Artigianale				10.280 mq	35	75%	359.800	SI	35	359.800	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900	179.900													
Provvigioni su affitto						5%		-18.000	5%	-18.000																																	
Vacancy								-760.797				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0												
Capex						180		-1.850.400		40	-411.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-220.773	0	0	0	0												
Investimenti programmati												0															0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale ricavi (indicizzati)																											195.526	196.772	198.026	199.288	200.558	201.837	203.124	204.419	205.722	207.033	208.353	0	222.180	223.596	225.021		
Totale provvigioni su affitto																											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-18.000	0	0	0	0
Totale capex e investimenti programmati																											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-411.200	0	0	0	0
Canone attuale (a regime)																											0																
Canone di Mercato																											359.800																
Capex e investimenti programmati																											-2.261.600																

DISCOUNTED CASH FLOW

		31/12/2016	30/6/2017	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2019	30/6/2020	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2023	30/6/2024	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2026	30/6/2027	31/12/2027	30/6/2028	31/12/2028	30/6/2029	31/12/2029	30/6/2030	31/12/2030	30/6/2031
Periodo		0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75	4,25	4,75	5,25	5,75	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25	10,75	11,25	11,75	12,25	12,75	13,25	13,75	14,25	14,75
COSTI																															
Costi a carico proprietà	€	27.300	27.500	27.600	27.800	28.000	28.300	28.500	28.800	29.000	29.200	29.500	29.700	30.000	30.300	30.500	30.800	31.000	31.300	31.600	31.800	32.100	32.400	32.600	32.900	33.200	33.500	33.800	34.100	34.300	34.600
Imposta di registro	0,5% €	0	0	0	900	900	900	900	900	900	900	900	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.100	1.100	1.100
Provvigioni su locazione	5,0% €	0	0	18.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.100	0	0	0
Provvigioni su vendita	1,5% €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72.000
CAPEX	€	0	930.800	935.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	508.900	0	0	0
Totale costi	€	27.300	958.300	981.400	28.700	28.900	29.200	29.400	29.700	29.900	30.100	30.400	30.700	31.000	31.300	31.500	31.800	32.000	32.300	32.600	32.800	33.100	33.400	33.600	33.900	34.200	34.500	564.800	35.200	35.400	107.700

<i>cash flow</i>	-27.300	-958.300	-981.400	148.800	149.800	150.600	151.600	152.400	153.400	154.300	155.200	156.100	157.000	157.900	158.900	159.800	160.800	161.800	162.700	163.700	164.700	165.700	166.700	167.700	168.700	169.700	-564.800	182.500	183.700	4.905.800
<i>cash flow attualizzato</i>	-26.680	-894.447	-874.851	126.685	121.807	116.955	112.442	107.957	103.783	99.701	95.777	92.004	88.377	84.890	81.590	78.365	75.313	72.376	69.509	66.794	64.183	61.671	59.256	56.933	54.699	52.551	-167.044	51.551	49.558	1.264.011

VALORE DI MERCATO
€ 1.350.000



BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Verrone (BI), strada Trossi 11
Valutazione al 30/06/2016

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

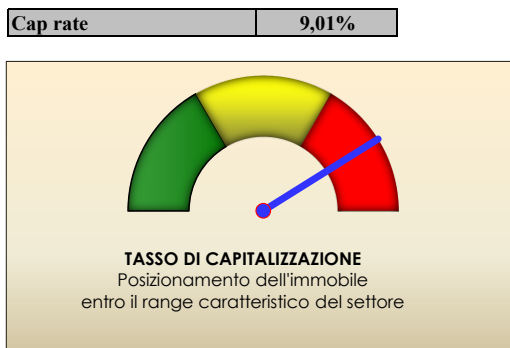
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione 1^ semestre	0,05%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,70%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	-0,48%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,83%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend EurIRS		1,20%	annuo
Trend Titoli di Stato		3,20%	annuo

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (CAP RATE)

Il tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile oggetto di stima deriva da una indagine condotta da PRAXI con riferimento allo specifico segmento di mercato, e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso: situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile, rischio sfitto), fattori estrinseci (localizzazione, trend di mercato) e fattori intrinseci (taglio dimensionale, frazionabilità, qualità e stato di manutenzione, fungibilità).

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 50% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 4,20% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al **17,20%** annuo.

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (DISCOUNT RATE)

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del flusso di cassa generato dall'immobile è stato determinato a partire dal cap rate, rettificato per tenere conto dell'incidenza standard dei costi a carico della proprietà (IMU, assicurazione, property management, accantonamento spese straordinarie) e del previsto trend di mercato.

Cap rate lordo	9,01%
Incidenza standard costi proprietà	12%
Cap rate netto	7,93%
Trend mercato	1,70%

Discount rate	9,63%
----------------------	--------------

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE PER VALORE FINALE (GOING OUT CAP RATE)

Il tasso utilizzato per la determinazione del Valore finale dell'immobile (Terminal Value) è stato calcolato a partire dal cap rate attuale, incrementato di uno spread che tiene conto, in via prudenziale, dell'incertezza insita in una proiezione di lungo periodo.

Cap rate	9,01%
Spread	0,38%

Going out cap rate	9,39%
---------------------------	--------------

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Verrone (BI), strada Trossi 11

Valutazione al

Dati base 30/06/2016

CONSISTENZE

Conduttore	S.U.L.		Destinazione
Sfitto	10.280	mq	Artigianale
Totale	10.280	mq	

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

51 - Immobile sito in Verrone (BI), strada Trossi 11

ALLEGATI





FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

15 - Immobile sito in Casale sul Sile (TV), via Colombo

MILANO, LUGLIO 2016

15.1 UBICAZIONE

Il bene è ubicato nel Comune di Casale sul Sile, più precisamente nella zona industriale (periferica) del paese, lungo via Colombo.

L'accessibilità e la localizzazione dell'immobile risultano discrete, in quanto lo stesso risulta posto in prossimità della tangenziale di Mestre e dall'autostrada A4 Venezia - Trieste. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da insediamenti artigianali - industriali e logistici.

Casale sul Sile (13.000 abitanti circa) è un Comune in provincia di Treviso, da cui dista 15 km circa. Il territorio è ben collegato alle vicine città di Venezia, Mestre e Treviso, attraverso le reti autostradali e stradali. L'economia è basata sull'agricoltura ma anche sulle attività artigianali ed industriali, legate soprattutto alla lavorazione di minerali plastici non metallurgici (vetro, plastica, laterizi).

15.2 DESCRIZIONE GENERALE

Si tratta di una porzione, di proprietà della Bravo S.p.A., di un fabbricato a destinazione produttiva, con uffici, realizzato negli anni '80, avente una consistenza (S.U.L. - Superficie Utile Lorda) di mq 3.434 circa; attualmente il bene risulta in gran parte sfitto e per il resto locato.

Il fabbricato industriale/artigianale ha pianta rettangolare ed è dotato di un'area di pertinenza, destinata alla sosta dei veicoli ed agli spazi di manovra.

La copertura è piana in laterocemento, la struttura portante in c.a., i tamponamenti in lastre prefabbricate con finitura in ghiaietto, la pavimentazione di tipo industriale e in ceramica (servizi ed uffici), i serramenti in alluminio e vetro semplice, i portoni di accesso in alluminio zincato color verde.

Il capannone risulta dotato di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento/condizionamento, impianto idrico antincendio, impianto telefonico e trasmissione dati.

Lo standing del fabbricato risulta di discreto livello, come pure lo stato di manutenzione e di conservazione.

In base ai dati forniti l'immobile risulta identificato catastalmente come segue:

Comune di Casale sul Sile (TV)

- Foglio n.d. mappale 158 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10

15.3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Le definizioni di valore, i criteri di valutazione, le metodologie e le assumptions di carattere generale sono riportate nella lettera introduttiva alla presente stima.

Il modello di valutazione (DCF) presuppone la cessione dell'immobile ad un investitore avvenga al 15° anno, una volta completato il ciclo del contratto in essere ed effettuato il rinnovo a condizioni di mercato, previ adeguati restyling e vacancy (per gli spazi sfitti, la stipula di un nuovo contratto e la rimessa a reddito a condizioni di mercato, previ opportuni restyling e vacancy).

Sulla base delle indagini di mercato si sono rilevati canoni di mercato per gli immobili industriali/artigianali compresi tra 37 €/mq-anno e 47 €/mq-anno; per la porzione di fabbricato in esame, alla luce delle caratteristiche, delle finiture, della dotazione impiantistica, delle superfici ad uffici, della collocazione all'interno della zona, delle dimensioni, dell'accessibilità, della conformazione, della frazionabilità e delle prevedibili condizioni, dopo gli interventi di ripristino ad inizio e/o a fine contratti, è stato adottato un parametro unitario di 35 €/mq-anno.

Si riportano alcuni comparables della zona:

Tipo	V/A	Importo (euro)	mq	Parametro	Indirizzo o Zona	Man.	Piano	Note
C	A	72.000	1.700	42	Casale sul Sile	buona	PT	vicino autostrada e servizi
C	A	85.000	1.800	47	Casale sul Sile	ottima	PT	con uffici re servizi vari
C	A	43.000	1.173	37	Casale sul Sile	discreta	PT	altezza 11,25 mt
Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.								

La valutazione è analiticamente sviluppata nelle pagine che seguono.

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

15 - Immobile sito in Casale sul Sile (TV), via Colombo

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

BORGOSIA SGR

Fondo Gioiello

Casale sul Sile (TV), via Cristoforo Colombo

Valutazione al

30/06/2016

Dati base

COSTI A CARICO PROPRIETA'

IMU/TASI	8.601	€/anno	dato fornito dal Committente
Assicurazione	1.500	€/anno	dato fornito dal Committente
Property management	1.000	1,00%	sul canone di locazione
Accantonamento spese straordinarie	7.000	0,50%	sul costo costruzione
Totale	18.101	€/anno	

INESIGIBILITA' CANONI

Inesigibilità/morosità canoni	2,0% del canone annuo
-------------------------------	-----------------------

PROVVIGIONI

Provvigioni su locazione	10,0% del canone annuo
Provvigioni su vendita	1,5% del prezzo di cessione

IMPOSTA DI REGISTRO

Imposta di registro contratti di locazione	0,5% del canone annuo
--	-----------------------

Casale sul Sile (TV), via Cristoforo Colombo
Valutazione al **30/6/2016**
Locazioni e Capex

Canone attuale (a regime)	16.800
Canone di Mercato	96.200
Capex e investimenti programmati	-124.900

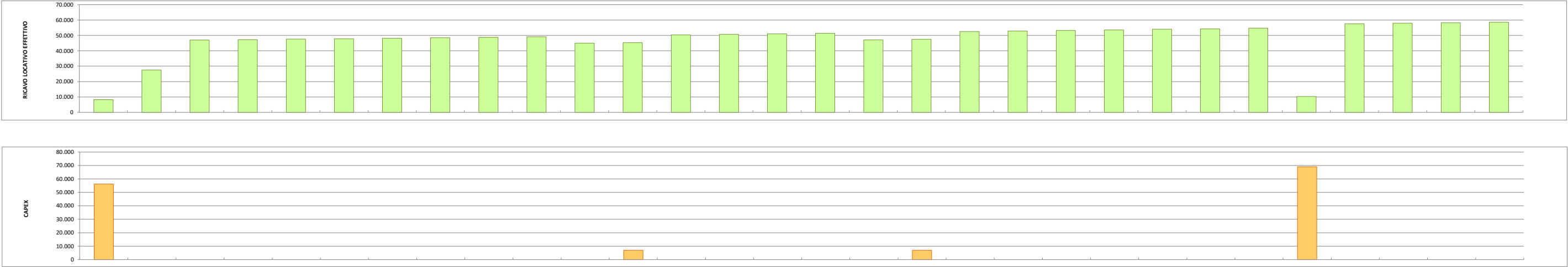
BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Casale sul Sile (TV), via Cristoforo Colombo
Valutazione al 30/06/2016

DISCOUNTED CASH FLOW

		Trend inflazione	1.0005	1.0060	1.0115	1.0186	1.0273	1.0360	1.0448	1.0537	1.0627	1.0717	1.0808	1.0900	1.0993	1.1086	1.1180	1.1275	1.1371	1.1468	1.1565	1.1663	1.1762	1.1862	1.1963	1.2065	1.2168	1.2271	1.2375	1.2480	1.2586	1.2693
		Trend mercato	0,9952	0,9985	1,0018	1,0101	1,0187	1,0274	1,0361	1,0449	1,0538	1,0628	1,0718	1,0809	1,0901	1,0994	1,1087	1,1181	1,1276	1,1372	1,1469	1,1566	1,1664	1,1763	1,1863	1,1964	1,2066	1,2169	1,2272	1,2376	1,2481	1,2587
Periodo		31/12/2016	30/6/2017	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2019	30/6/2020	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2023	30/6/2024	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2026	30/6/2027	31/12/2027	30/6/2028	31/12/2028	30/6/2029	31/12/2029	30/6/2030	31/12/2030	30/6/2031	
COSTI		0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75	4,25	4,75	5,25	5,75	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25	10,75	11,25	11,75	12,25	12,75	13,25	13,75	14,25	14,75	
Costi a carico proprietà	€	9.100	9.100	9.200	9.200	9.300	9.400	9.500	9.500	9.600	9.700	9.800	9.900	9.900	10.000	10.100	10.200	10.300	10.400	10.500	10.600	10.600	10.700	10.800	10.900	11.000	11.100	11.200	11.300	11.400	11.500	
Imposta di registro	0,5% €	0	100	200	200	200	200	200	200	200	300	200	200	300	300	300	300	200	200	300	300	300	300	300	300	300	100	300	300	300	300	
Provvigioni su locazione	10,0% €	0	7.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	0	0	0	0	1.000	0	0	0	0	0	0	0	9.600	0	0	0	0	
Provvigioni su vendita	1,5% €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.000		
CAPEX	€	56.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.000	0	0	0	0	0	7.000	0	0	0	0	0	0	0	69.000	0	0	0	0	
Totale costi		€	65.300	17.100	9.400	9.400	9.500	9.600	9.700	9.800	10.000	10.000	18.100	10.200	10.300	10.400	10.500	10.500	18.600	10.800	10.900	10.900	11.000	11.100	11.200	11.300	89.800	11.500	11.600	11.700	33.800	
RICAVI																																
Canone locativo	€	8.400	28.104	47.971	48.222	48.529	48.838	49.148	49.462	49.778	50.095	45.965	46.258	51.448	51.776	52.106	52.438	48.150	48.457	53.687	54.028	54.373	54.720	55.069	55.420	55.772	10.461	58.780	59.155	59.532	59.912	
Inesigibilità canoni	2,0% €	2.0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Ricavo locativo effettivo	€	8.200	27.500	47.000	47.300	47.600	47.900	48.200	48.500	48.800	49.100	45.000	45.300	50.400	50.700	51.100	51.400	47.200	47.500	52.600	52.900	53.300	53.600	54.000	54.300	54.700	10.300	57.600	58.000	58.300	58.700	
Prezzo di cessione finale	€																														1.449.000	
Totale ricavi		€	8.200	27.500	47.000	47.300	47.600	47.900	48.200	48.500	48.800	49.100	45.000	45.300	50.400	50.700	51.100	51.400	47.200	47.500	52.600	52.900	53.300	53.600	54.000	54.300	54.700	10.300	57.600	58.000	58.300	1.507.700
cash flow		-57.100	10.400	37.600	37.900	38.100	38.300	38.500	38.800	39.000	39.100	35.000	27.200	40.200	40.400	40.700	40.900	36.700	28.900	41.800	42.000	42.400	42.600	42.900	43.100	43.400	-79.500	46.100	46.400	46.600	1.473.900	
cash flow attualizzato		-55.921	9.769	33.877	32.752	31.580	30.449	29.357	28.377	27.358	26.308	22.587	16.836	23.867	23.006	22.230	21.426	18.440	13.928	19.322	18.621	18.031	17.376	16.783	16.173	15.620	-27.444	15.264	14.735	14.194	430.608	

Tasso attualizzazione annuo	8,70%
Going-out cap rate	8,27%

VALORE DI MERCATO
€ 930.000



RIEPILOGO DATI DI VALUTAZIONE			
Valore di Mercato	€ 930.000	Canone attuale a regime	€ 16.800
Quota sfritto	82%	Rendimento attuale	9,90%
		Canone di Mercato	€ 96.200
		Rendimento di mercato	7,96%
		Capex	-€ 124.900
		Reversionary yield	9,10%

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Casale sul Sile (TV), via Cristoforo Colombo
Valutazione al 30/06/2016

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

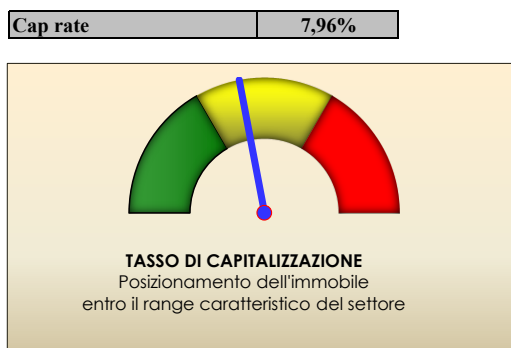
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione 1^ semestre	0,05%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,70%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	-0,48%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,83%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend EurIRS		1,20%	annuo
Trend Titoli di Stato		3,20%	annuo

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (CAP RATE)

Il tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile oggetto di stima deriva da una indagine condotta da PRAXI con riferimento allo specifico segmento di mercato, e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso: situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile, rischio sfitto), fattori estrinseci (localizzazione, trend di mercato) e fattori intrinseci (taglio dimensionale, frazionabilità, qualità e stato di manutenzione, fungibilità).

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 50% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 4,10% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al **15,20%** annuo.

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (DISCOUNT RATE)

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del flusso di cassa generato dall'immobile è stato determinato a partire dal cap rate, rettificato per tenere conto dell'incidenza standard dei costi a carico della proprietà (IMU, assicurazione, property management, accantonamento spese straordinarie) e del previsto trend di mercato.

Cap rate lordo	7,96%
Incidenza standard costi proprietà	12%
Cap rate netto	7,00%
Trend mercato	1,70%
Discount rate	8,70%

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE PER VALORE FINALE (GOING OUT CAP RATE)

Il tasso utilizzato per la determinazione del Valore finale dell'immobile (Terminal Value) è stato calcolato a partire dal cap rate attuale, incrementato di uno spread che tiene conto, in via prudenziale, dell'incertezza insita in una proiezione di lungo periodo.

Cap rate	7,96%
Spread	0,31%
Going out cap rate	8,27%

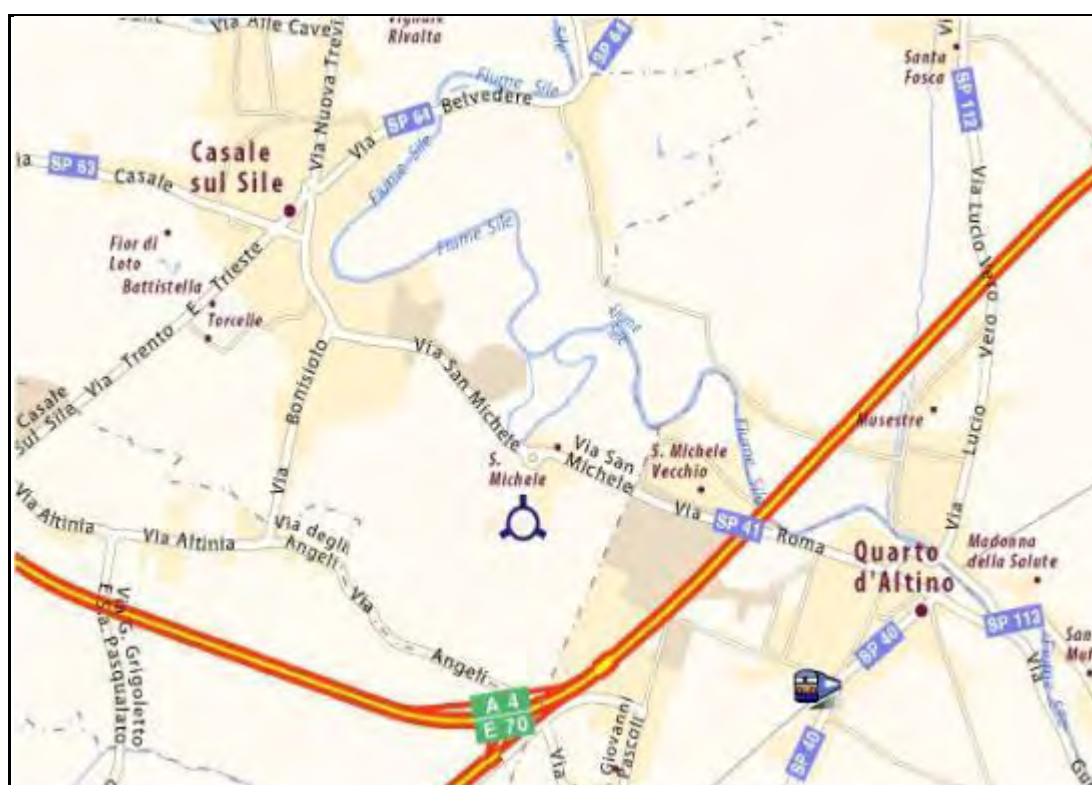
BORGOSIA SGR***Fondo Gioiello*****Casale sul Sile (TV), via Cristoforo Colombo*****Valutazione al*****30/06/2016****CONSISTENZE**

Conduttore	S.U.L.		Destinazione
NEBOJSA/PURITRANSPORT	245	<i>mq</i>	industriale/artigianale
ARDEMAGNI	255	<i>mq</i>	industriale/artigianale
SFITTO - 5 U.I.	2.248	<i>mq</i>	industriale/artigianale
Totale	2.748	<i>mq</i>	

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

15 - Immobile sito in Casale sul Sile (TV), via Colombo

ALLEGATI





FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

47 - Immobile sito in Settimo Torinese (TO), corso De Nicola 62

MILANO, LUGLIO 2016

47.1 UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima, di proprietà della Bravo S.p.A., è sito a Settimo Torinese in corso De Nicola 62.

Settimo Torinese (48.000 abitanti circa) è una cittadina in provincia di Torino, quinto comune in ordine di abitanti della suddetta provincia. La stazione di Settimo Torinese è nodo di interscambio tra la ferrovia del Canavese e le linee F.S. Torino-Milano e Torino-Aosta. Dal 2012 la suddetta stazione risulta punto di partenza del Passante Ferroviario di Torino.

Il bene in esame si colloca in una zona industriale a nord rispetto al centro cittadino tra i tracciati delle autostrade A4 (Torino-Milano) e A5 (Torino-Aosta).

L'area è contraddistinta da insediamenti industriali ed artigianali di medie dimensioni e di recente realizzazione. La zona presenta una buona accessibilità, grazie alla realizzazione dello svincolo autostradale della A4, ubicato nelle vicinanze.

L'accessibilità viabilistica dell'area inoltre è garantita da via Cebrosa (S.P. n. 3), che collega la zona nord-est di Torino con Volpiano.

In prossimità dell'immobile vi è una discreta disponibilità di parcheggi.

47.2 DESCRIZIONE GENERALE

Il bene in questione è costituito da un fabbricato industriale/artigianale di recente edificazione, della consistenza complessiva (S.U.L. - Superficie Utile Lorda) di mq 4.250 circa, attualmente inutilizzato.

Il corpo di fabbrica, di forma all'incirca rettangolare, presenta internamente un blocco destinato al piano terreno a spogliatoi, refettorio, archivi e locali tecnici ed al piano soppalco ad uffici.

La zona produttiva è attualmente suddivisa in tre campate.

L'accesso principale avviene, come menzionato in precedenza, da corso De Nicola con un doppio ingresso carraio (uno consente di pervenire alla zona del fabbricato destinata a magazzino e l'altro all'area cortilizia, che circonda il fabbricato stesso sui quattro lati e risulta totalmente asfaltata e recintata).

Le caratteristiche principali del corpo di fabbrica sono: struttura portante in c.a./c.a.p., copertura a falde, tamponamenti in pannelli prefabbricati in c.a., serramenti esterni in alluminio e vetro stratificato, divisori interni in blocchi di cls e pareti mobili negli uffici, pavimenti industriali in battuto di cemento liscio al quarzo o flottanti in linoleum o in ceramica, controsoffittature in fibra minerale o in doghe di alluminio, serramenti interni REI e in alluminio, portoni ad apertura manuale.

La dotazione impiantistica comprende l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto di condizionamento, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di rivelazione fumi, l'impianto di allarme, l'impianto telefonico e rete dati.

Le condizioni complessive di manutenzione e di conservazione appaiono sufficienti.

I dati catastali sono riepilogati qui di seguito.

Catasto Fabbricati

Comune di Settimo Torinese (TO)

Foglio	Particella	Sub	Categoria
18	267	-	D/8

47.3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Le definizioni di valore, i criteri di valutazione, le metodologie e le assumptions di carattere generale sono riportate nella lettera introduttiva alla presente stima.

Il modello di valutazione (DCF) presuppone il mantenimento dell'immobile nell'attuale destinazione (industriale/artigianale).

La cessione dell'immobile ad un investitore è prevista al 15° anno, una volta completato il ciclo del contratto a condizioni di mercato ed effettuata la rimessa a reddito ancora a condizioni di mercato, previ opportuni restyling e vacancy.

Sulla base delle indagini di mercato da noi condotte nella zona industriale nord del Comune di Settimo Torinese, si sono rilevati canoni di mercato per gli immobili industriali/artigianali in sufficienti/discrete/buone condizioni, compresi tra 36 €/mq-anno e 45 €/mq-anno; per il fabbricato in esame, alla luce sia delle caratteristiche sia delle finiture sia della dotazione impiantistica sia della eventuale superficie ad uffici sia della collocazione all'interno della zona sia delle dimensioni sia dell'accessibilità sia della conformazione sia delle prevedibili condizioni, dopo gli interventi di ripristino ad inizio ed a fine contratti, è stato adottato un parametro unitario di 35 €/mq-anno.

Tipo	V/A	Importo (euro)	mq	Paramet ro	Indirizzo o Zona	Man.	Piano	Note
C	A	300.000	7.500	40	Settimo Torinese	Sufficiente	PT	
C	A	200.000	5.500	36	Settimo Torinese	Sufficiente	PT	
C	A	180.000	4.000	45	Settimo Torinese	Sufficiente	PT	

Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.

La valutazione è analiticamente sviluppata nelle pagine che seguono.

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

47 - Immobile sito in Settimo Torinese (TO), corso De Nicola 62

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

BORGOSIA SGR

Fondo Gioiello

Settimo Torinese (TO), corso De Nicola 62

Valutazione al 30/06/2016

Dati base

COSTI A CARICO PROPRIETA'

IMU (esente TASI)	15.476	€/anno	dato fornito dal Committente
Assicurazione	2.000	€/anno	dato fornito dal Committente
Property management	1.000	1,00%	sul canone di locazione
Accantonamento spese straordinarie	5.000	0,25%	sul costo costruzione
Totale	23.476	€/anno	

INESIGIBILITA' CANONI

Inesigibilità/morosità canoni	2,0% del canone annuo
-------------------------------	-----------------------

PROVVIGIONI

Provvigioni su locazione	10,0% del canone annuo
Provvigioni su vendita	1,5% del prezzo di cessione

IMPOSTA DI REGISTRO

Imposta di registro contratti di locazione	0,5% del canone annuo
--	-----------------------

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Settimo Torinese (TO), corso De Nicola 62
Valutazione al 30/6/2016
Locazioni e Capex

						Trend inflazione			1.0005 1.0060 1.0115 1.0186 1.0273 1.0360 1.0448 1.0537 1.0627 1.0717 1.0808 1.0900 1.0993 1.1086 1.1180																	
						Inflazione del semestre			0.05% 0.55% 0.55% 0.70% 0.85% 0.85% 0.85% 0.85% 0.85% 0.85% 0.85% 0.85% 0.85% 0.85%																	
						Trend mercato			0.9952 0.9985 1.0018 1.0101 1.0187 1.0274 1.0361 1.0449 1.0538 1.0628 1.0718 1.0809 1.0901 1.0994 1.1087																	
Conduttore	Destinazione d'uso	Canone attuale (a regime)	Indicizzazione canone in essere	Scadenza contratto	Consistenza comm.	Parametro Canone Mercato	Indicizzazione Canone Mercato	Totale Canone Mercato	2° rinnovo	Parametri 2° rinnovo	Totali 2° rinnovo	31/12/2016	30/6/2017	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2019	30/6/2020	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2023
LOGISTICA STURA SRL	Industriale/artigianale	84.000	75%	13/06/2028	4.250 mq	35	75%	148.800	SI	35	148.800	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	36.000	36.000	36.000	36.000	42.000	42.000	42.000
Provvigioni su affitto						10%		-14.900	10%		-14.900	-14.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vacancy								-44.886				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Capex						0		0	30	-127.500		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Investimenti programmati												0 0														
Totale ricavi (indicizzati)												15.000 15.062 15.124 15.203 15.300 15.398 15.496 15.595 36.000 36.230 36.461 36.693 42.000 42.268 42.537														
Totale provvigioni su affitto												-14.900 0														
Totale capex e investimenti programmati												0 0														
Canone attuale (a regime)								84.000																		
Canone di Mercato								148.800																		
Capex e investimenti programmati								-127.500																		

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Settimo Torinese (TO), corso De Nicola 62
Valutazione al 30/6/2016
Locazioni e Capex

						Trend inflazione						1,1275	1,1371	1,1468	1,1565	1,1663	1,1762	1,1862	1,1963	1,2065	1,2168	1,2271	1,2375	1,2480	1,2586	1,2693	
						Inflazione del semestre						0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	
						Trend mercato						1,1181	1,1276	1,1372	1,1469	1,1566	1,1664	1,1763	1,1863	1,1964	1,2066	1,2169	1,2272	1,2376	1,2481	1,2587	
Conduttore	Destinazione d'uso	Canone attuale (a regime)	Indicizza- zione canone in essere	Scadenza contratto	Consistenza comm.	Parametro Canone Mercato	Indicizza- zione Canone Mercato	Totale Canone Mercato	2^ rinnovo	Parametri 2^ rinnovo	Totali 2^ rinnovo	30/6/2024	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2026	30/6/2027	31/12/2027	30/6/2028	31/12/2028	30/6/2029	31/12/2029	30/6/2030	31/12/2030	30/6/2031	
LOGISTICA STURA SRL	Industriale/artigianale	84.000	75%	13/06/2028	4.250 mq	35	75%	148.800	SI	35	148.800	7,75	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25	10,75	11,25	11,75	12,25	12,75	13,25	13,75	14,25	14,75	
Provvigioni su affitto						10%		-14.900	10%		-14.900	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	-14.900	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	
Vacancy								-44.886				0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	
Capex						0		0	30		-127.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-44.886	0	0	0	0	0	
																					-127.500						
Investimenti programmati		0										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale ricavi (indicizzati)												42.808	43.081	43.356	43.632	43.910	44.190	44.472	44.756	45.041	44.885	90.343	90.919	91.499	92.082	92.669	
Totale provvigioni su affitto												0	0	0	0	0	0	0	0	0	-14.900	0	0	0	0	0	
Totale capex e investimenti programmati												0	0	0	0	0	0	0	0	0	-127.500	0	0	0	0	0	
Canone attuale (a regime)								84.000																			
Canone di Mercato								148.800																			
Capex e investimenti programmati								-127.500																			

Fondo Gioiello
Settimo Torinese (TO), corso De Nicola 62
Valutazione al 30/06/2016

Trend inflazione	1,0005	1,0060	1,0115	1,0186	1,0273	1,0360	1,0448	1,0537	1,0627	1,0717	1,0808	1,0900	1,0993	1,1086	1,1180	1,1275	1,1371	1,1468	1,1565	1,1663	1,1762	1,1862	1,1963	1,2065	1,2168	1,2271	1,2375	1,2480	1,2586	1,2693
Trend mercato	0,9952	0,9985	1,0018	1,0101	1,0187	1,0274	1,0361	1,0449	1,0538	1,0628	1,0718	1,0809	1,0901	1,0994	1,1087	1,1181	1,1276	1,1372	1,1469	1,1566	1,1664	1,1763	1,1863	1,1964	1,2066	1,2169	1,2272	1,2376	1,2481	1,2587

Tasso attualizzazione annuo	8,41%
Going-out cap rate	7,94%

The image displays two bar charts side-by-side, sharing a common x-axis with 35 categories. The top chart, titled 'RICAVO LOCATIVO EFFETTIVO', shows values ranging from approximately 15,000 to 95,000. The bottom chart, titled 'CAREX', shows values ranging from 0 to 155,000. The 30th category shows a significant spike in both metrics.

Category	RICAVO LOCATIVO EFFETTIVO	CAREX
1	15,000	0
2	15,000	0
3	15,000	0
4	15,000	0
5	15,000	0
6	15,000	0
7	15,000	0
8	15,000	0
9	35,000	0
10	35,000	0
11	35,000	0
12	35,000	0
13	40,000	0
14	40,000	0
15	40,000	0
16	40,000	0
17	40,000	0
18	40,000	0
19	40,000	0
20	40,000	0
21	40,000	0
22	40,000	0
23	40,000	0
24	40,000	0
25	40,000	0
26	40,000	0
27	40,000	0
28	40,000	0
29	40,000	0
30	90,000	155,000
31	90,000	0
32	90,000	0
33	90,000	0
34	90,000	0
35	90,000	0

<i>Valore di Mercato</i>	<i>€ 1.000.000</i>
<i>Quota sfritto</i>	<i>100%</i>

<i>Canone attuale a regime</i>	<i>€ 84.000</i>
<i>Rendimento attuale</i>	<i>0,00%</i>

<i>Canone di Mercato</i>	<i>€ 148.800</i>
<i>Rendimento di mercato</i>	<i>7,63%</i>

<i>Capex</i>	-€ 127.500
<i>Reversionary yield</i>	13,20%

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Settimo Torinese (TO), corso De Nicola 62
Valutazione al 30/06/2016

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

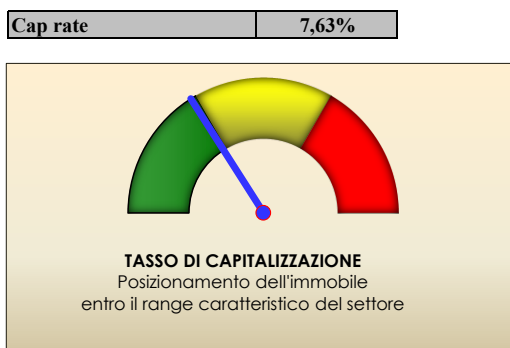
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione 1^ semestre	0,05%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,70%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	-0,48%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,83%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend EurIRS		1,20%	annuo
Trend Titoli di Stato		3,20%	annuo

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (CAP RATE)

Il tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile oggetto di stima deriva da una indagine condotta da PRAXI con riferimento allo specifico segmento di mercato, e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso: situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile, rischio sfitto), fattori estrinseci (localizzazione, trend di mercato) e fattori intrinseci (taglio dimensionale, frazionabilità, qualità e stato di manutenzione, fungibilità).

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 50% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 4,10% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al **14,60%** annuo.

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (DISCOUNT RATE)

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del flusso di cassa generato dall'immobile è stato determinato a partire dal cap rate, rettificato per tenere conto dell'incidenza standard dei costi a carico della proprietà (IMU, assicurazione, property management, accantonamento spese straordinarie) e del previsto trend di mercato.

Cap rate lordo	7,63%
Incidenza standard costi proprietà	12%
Cap rate netto	6,71%
Trend mercato	1,70%

Discount rate	8,41%
----------------------	--------------

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE PER VALORE FINALE (GOING OUT CAP RATE)

Il tasso utilizzato per la determinazione del Valore finale dell'immobile (Terminal Value) è stato calcolato a partire dal cap rate attuale, incrementato di uno spread che tiene conto, in via prudenziale, dell'incertezza insita in una proiezione di lungo periodo.

Cap rate	7,63%
Spread	0,31%

Going out cap rate	7,94%
---------------------------	--------------

BORGOSIA SGR

Fondo Gioiello

Settimo Torinese (TO), corso De Nicola 62

Valutazione al

30/06/2016

CONSISTENZE

Conduuttore	S.U.L.		Destinazione
LOGISTICA STURA SRL	4.250	<i>mq</i>	industriale/artigianale
Totale	4.250	<i>mq</i>	

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

47 - Immobile sito in Settimo Torinese (TO), corso De Nicola 62

ALLEGATI





FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

49 - Immobile sito in Tarvisio (UD), via Roma

MILANO, LUGLIO 2016

49.1 UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel centro del Comune di Tarvisio, lungo via Roma, da cui ha accesso, in adiacenza al Palazzo del Municipio.

La zona risulta caratterizzata dalla presenza di insediamenti di tipologia mista (attività commerciali, immobili residenziali e destinazioni terziarie) e di infrastrutture pubbliche.

Dal punto di vista viabilistico la zona è ben collegata sia con il tessuto viario urbano, tramite la statale n. 13 di collegamento con l'Austria, che extraurbano, mediante l'autostrada A23 Palmanova-Tarvisio.

Tarvisio (5.200 abitanti circa) è il Comune più vasto della provincia di Udine e si trova nelle immediate vicinanze dell'autostrada Alpe-Adria (A23), la quale è raggiungibile attraverso due svincoli (Tarvisio Sud e Tarvisio Nord); l'autostrada viene utilizzata per valicare i confini austriaco e sloveno, dove sono presenti importanti comprensori sciistici.

49.2 DESCRIZIONE GENERALE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto di stima, di proprietà della Bravo S.p.A., consiste in un immobile pluripiano a destinazione civile con autorimessa al piano interrato. L'età di costruzione risale presumibilmente ai primi anni '50 del secolo scorso.

L'edificio, a pianta irregolare, presenta struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura intonacati e tinteggiati, copertura con solaio misto in c.a. e legno nonché manto in tegole, solai di interpiano in latero cemento, infissi in legno/vetro con avvolgibili, divisori interni in muratura intonacata e tinteggiata.

L'edificio risulta in stato di abbandono, ad eccezione dell'autorimessa al piano interrato, che risulta utilizzata e versa in mediocri condizioni di manutenzione.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dello stabile appare decisamente scarso; l'intero immobile presenta quindi un livello di finiture e di servizi decisamente inadeguato agli standard correnti, tali comunque da richiedere un sostanziale intervento di radicale ristrutturazione.

In base al Piano Regolatore del Comune di Tarvisio (P.R.C.G.), il bene in esame ricade in zona omogenea "O1", sottoposta a Piano Particolareggiato. Il suddetto Piano Particolareggiato, approvato in via definitiva con la variante n. 4, in data Gennaio 2013, "Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) del centro del capoluogo - via Roma" di iniziativa pubblica, detta previsioni per la ristrutturazione di alcune Unità Minime di Intervento (UMI), tra le quali anche quella (UMI 16) in cui ricade l'immobile in oggetto (area ex De Martiis). A tal proposito è stato presentato dalla Proprietà un progetto di riqualificazione urbanistica, attualmente in corso di definizione, che prevede la realizzazione di un immobile a destinazione mista [commerciale, anche media superficie, residenziale, terziaria (ampliamento Municipio) con box a servizio delle residenze e superfici da destinare a parcheggi], previa demolizione dell'edificio esistente.

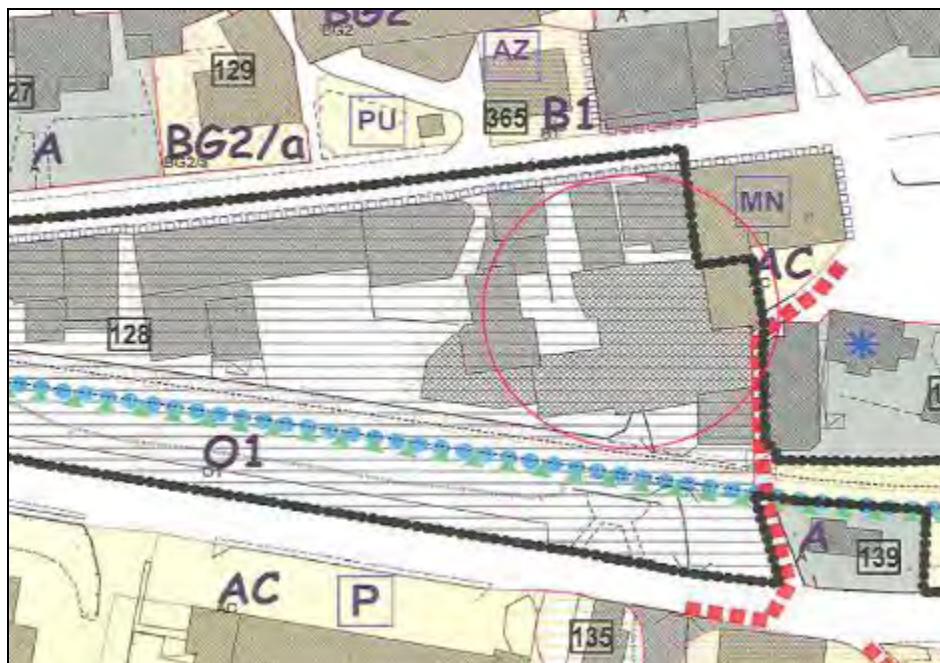
Di seguito si riporta la tabella con i dati di progetto del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) - comparto UMI 16.

La variante al Piano Particolareggiato apporta alcune modifiche concernenti l'Unità Minima d'Intervento n. 16, al fine di procedere all'autonoma realizzazione delle opere pubbliche di fondamentale importanza per la comunità e consistenti nell'ampliamento della sede municipale e nella realizzazione di un'autostazione.

Si riporta qui di seguito lo stralcio del P.R.C.G. "Piano Regolatore" e del P.R.P.C. "Piano Regolatore Particolareggiato Comunale".

.

- **P.R.C.G. “Piano Regolatore”**



- **P.R.P.C. “Piano Regolatore Particolareggiato Comunale”**



I dati catastali forniti, sono incompleti; in base ai dati forniti l'immobile risulta identificato catastalmente come segue:

- foglio (n.d.) mappale 339/1 sub 7;
- foglio (n.d.) mappale 339/2 sub 2,3,4.

49.3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Le definizioni di valore, i criteri di valutazione, le metodologie e le assumptions di carattere generale sono riportate nella lettera introduttiva alla presente stima.

L'ipotesi valutativa fa riferimento alla riqualificazione di un'area, attraverso la realizzazione di un immobile a destinazione mista: commerciale, anche media superficie, residenziale, terziaria (ampliamento Municipio) con box a servizio delle residenze e superfici da destinare a parcheggi, previa demolizione dell'edificio esistente.

Per lo sviluppo del Valore di Trasformazione del bene in esame abbiamo effettuato un'indagine di mercato nella zona centrale di Tarvisio in cui è collocato l'immobile stesso, focalizzata sui parametri di vendita di destinazioni commerciali, residenziali e terziarie, di nuova costruzione/ristrutturate/in ottime condizioni, nonché sulla dinamica e capacità di assorbimento di questi specifici segmenti di mercato, rilevando valori unitari che si collocano rispettivamente tra 2.200 €/mq e 2.400 €/mq, tra 2.100 €/mq e 2.300 €/mq e tra 1.900 €/mq e 2.100 €/mq; nel caso specifico sono stati adottati valori unitari di 2.250 €/mq per il commerciale e di 2.200 €/mq per il residenziale e di 2.000 €/mq per il terziario, abbattuto del 25%, pervenendo in tal modo a 1.500 €/mq, trattandosi di ampliamento del Municipio, in base sia alle quantità sia alle caratteristiche ed alle finiture, ipotizzando che le stesse siano di livello e qualità adeguati con riferimento alla tipologia standard degli immobili che verranno realizzati, sia della posizione dell'immobile oggetto di stima all'interno del centro di Tarvisio. I box sono stati stimati 20.000 €/cad, valore minimo delle autorimesse singole nella zona in questione, in virtù dello stock non indifferente da collocare sul mercato. Il prezzo unitario del commerciale (media superficie) è stato determinato in proporzione al valore assegnato al commerciale (retail), in funzione delle diverse caratteristiche e della differente appetibilità.

Alla luce di quanto precedentemente menzionato, il modello di valutazione prevede, per l'immobile oggetto di stima, tre anni tra iter urbanistico-edilizio, effettuazione dei lavori di costruzione e vendita dello stesso.

I costi di costruzione sono stati determinati sulla base dei parametri correnti relativi ad opere finite, in relazione alle prevedibili caratteristiche e finiture, dell'immobile da edificare commerciale (media superficie e retail), residenziale e terziario (ampliamento Municipio), oltre ai box a servizio delle abitazioni ed alle superfici da destinare a parcheggi. Si è tenuto conto inoltre dei costi di demolizione del fabbricato esistente e delle sistemazioni esterne.

Gli oneri di concessione, il cui dato è stato fornito dal Committente, comprendono il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oppure opere da realizzare a scomputo degli stessi, nell'ambito del Piano Attuativo.

I costi generali contemplano le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), le spese generali (notarili, amministrative, ecc.) ed i costi di commercializzazione delle superfici che verranno realizzate.

Si riportano i seguenti comparables:

	Tipo	V/A	Importo (€ /anno - €)	mq	Parametro (€/mq - euro/mq- anno)	Indirizzo o Zona	Manut.	Piano	Note
1	U	A	35.000	172	200	adiacenze Stazione Centrale	buono	5°	palazzo anni' 50 ristrutturato -Composto dall'unione di due unità adiacenti: doppio ingresso, 7 locali, 2 bagni e 2 locali archivio. 3 balconi. 2 cantine al piano interrato.
2	M	V	65.000	135	481	semicentrale	insufficiente	T	edificio in disuso su 2 piani fuori terra con piano terra adibito a magazzino
3	U	V	150.000	91	1.648	centrale	buono	2°	Complesso su 4 piani con piano terra commerciale
4	U	V	300.000	155	1.935	semicentrale	ottimo	1°	edificio di recente ristrutturazione
Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.									

La valutazione è analiticamente sviluppata nelle pagine che seguono.

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

49 - Immobile sito in Tarvisio (UD), via Roma

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Tarvisio (UD), via Roma

Valore di Trasformazione al

30/06/2016

Ipotesi di riqualificazione (realizzazione di immobile a destinazione mista, previa demolizione edificio esistente)

Dati di progetto (Piano Regolatore Particolareggiato Comunale - comparto UMI 16)

	Piano	Superficie lorda	
Commerciale (media superficie)	S1	2.117 mq	
Commerciale	Corte	1.056 mq	
Commerciale	T	1.002 mq	
Residenziale	1	1.163 mq	
Residenziale	2	1.268 mq	
Residenziale	3 (sottotetto)	1.298 mq	
Ampliamento Municipio	S1	521 mq	
Ampliamento Municipio	Corte	476 mq	
Ampliamento Municipio	T	393 mq	
Ampliamento Municipio	1	347 mq	
Ampliamento Municipio	2	395 mq	
Box residenze	Interrati	54 n.	
Superfici da destinare a parcheggi		5.017 mq	
Corte promiscua		873 mq	
Volumetria esistente		18.886 mc	
Oneri di concessione/opere a scomputo		272.000 €	dato fornito

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Tarvisio (UD), via Roma

Valore di Trasformazione al

30/06/2016

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75
Trend inflazione	1,0005	1,0060	1,0115	1,0186	1,0273	1,0360
Trend mercato	0,9952	0,9985	1,0018	1,0101	1,0187	1,0274

							Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione			Completamento vendite
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.	5° sem.	6° sem.
COSTI GENERALI												
Spese tecniche		7%	dei costi di costruzione			901.000	180.290	181.281	182.272	183.552	185.119	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			386.000	64.366	64.719	65.073	65.530	66.090	66.649
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			410.000					41.754	379.000
Totale Costi generali						1.697.000	244.656	246.000	247.345	249.082	292.963	445.649
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE						TOTALI						
Oneri di concessione/opere a scomputo			dato fornito			272.000		273.632				
Totale Oneri di concessione/opere						272.000		273.632				
COSTI DI DEMOLIZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI						
Costi di demolizione	30			18.886	mc	567.000			573.521			
Totale costi di demolizione						567.000			573.521			
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI						
Commerciale (media superficie)	900			2.117	mq	1.905.000			770.763	582.130	587.102	
Commerciale	1.200			2.058	mq	2.469.000			998.957	754.477	760.921	
Residenziale	1.100			3.729	mq	4.102.000			1.659.669	1.253.489	1.264.195	
Ampliamento Municipio	1.100			2.132	mq	2.345.000			948.787	716.585	722.706	
Superfici da destinare a parcheggi	400			5.017	mq	2.007.000			812.032	613.299	618.537	
Sistemazioni esterne	50			873	mq	44.000			17.802	13.446	13.560	
Totale Costi di costruzione						12.872.000			5.208.010	3.933.426	3.967.021	

TOTALE COSTI						15.408.000	244.656	519.632	6.028.876	4.182.508	4.259.984	445.649
--------------	--	--	--	--	--	------------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	---------

RICAVI	Parametro	Canone	Cap Rate	Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.	5° sem.	6° sem.
Commerciale (media superficie)	1.600			2.117	mq	3.387.000					345.034	3.131.823
Commerciale	2.250			2.058	mq	4.630.000					471.658	4.281.176
Residenziale	2.200			3.729	mq	8.203.000					835.640	7.584.986
Ampliamento Municipio	1.500			2.132	mq	3.197.000					325.678	2.956.138
Box residenze	20.000			54	n.	1.077.000					109.714	995.859

TOTALE RICAVI						20.494.000					2.087.724	18.949.982
---------------	--	--	--	--	--	------------	--	--	--	--	-----------	------------

CASH FLOW							-244.656	-519.632	-6.028.876	-4.182.508	-2.172.260	18.504.333
-----------	--	--	--	--	--	--	----------	----------	------------	------------	------------	------------

Tasso di attualizzazione annuo						13,04%	0,9698218	0,9121702	0,8579457	0,8069446	0,7589753	0,7138576
--------------------------------	--	--	--	--	--	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE						€ 2.300.000	-237.272,73	-473.992,83	-5.172.447,95	-3.375.052,40	-1.648.691,77	13.209.458,84
--------------------------	--	--	--	--	--	-------------	-------------	-------------	---------------	---------------	---------------	---------------

		Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione			Completamento vendite
		1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.	5° sem.	6° sem.
PIANO COSTI				40%	30%	30%	
PIANO INCASSI						10%	90%

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Tarvisio (UD), via Roma

Valore di Trasformazione al

30/06/2016

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione 1^ semestre	0,05%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,70%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	-0,48%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,83%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,85%	1,70%	annuo
Trend EurIRS		1,20%	annuo
Trend Titoli di Stato		3,20%	annuo

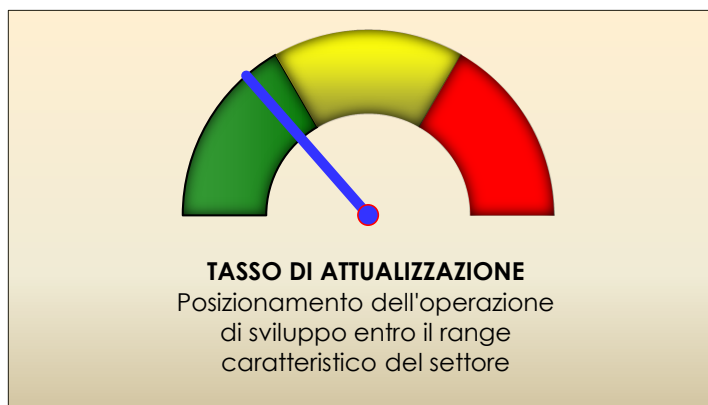
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	13,04%
---------------------------------	---------------



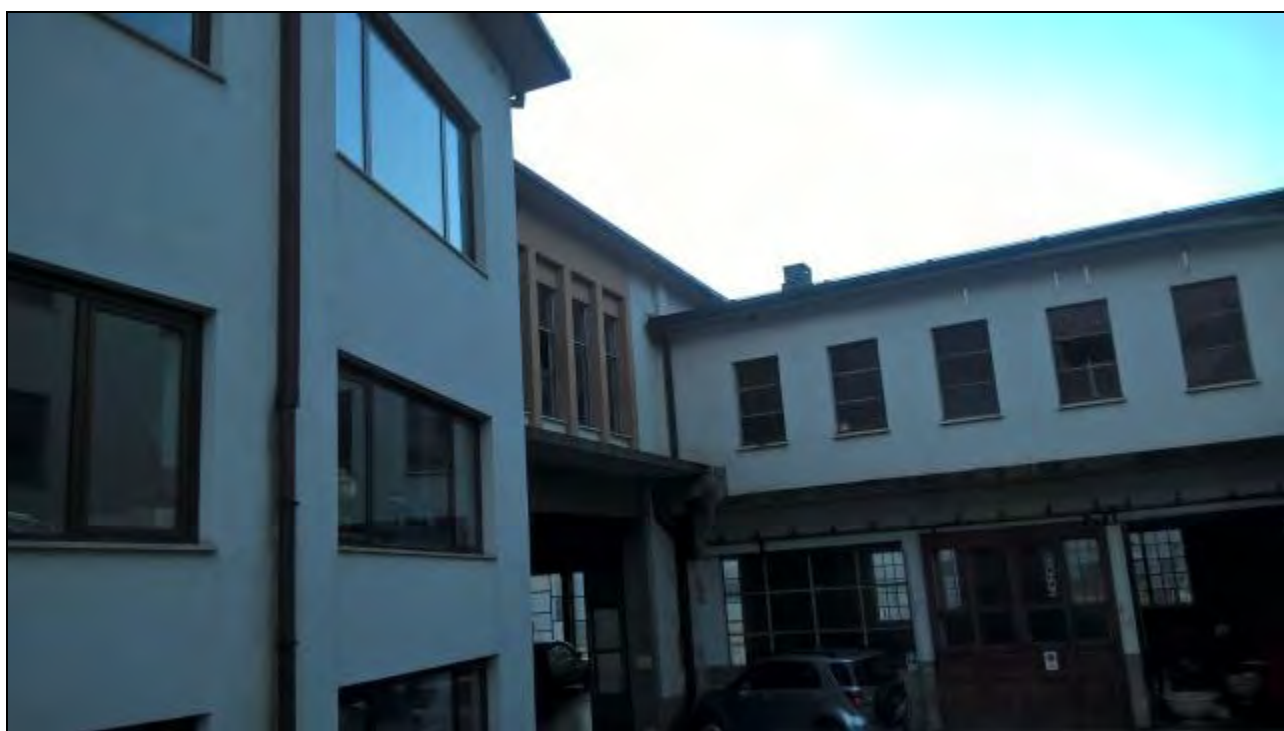
Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo,
e assumendo il costo del denaro pari al 5,58% (in linea con le attuali condizioni di
mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime
un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari **18,02%** annuo.

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

49 - Immobile sito in Tarvisio (UD), via Roma

ALLEGATI





FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

36 - Immobile sito in Postioma di Paese (TV), via Pastore

MILANO, LUGLIO 2016

36.1 UBICAZIONE

Si tratta di due complessi immobiliari ubicati nel Comune di Postioma di Paese, lungo via Pastore, da cui ha accesso, in zona periferica industriale, caratterizzata da insediamenti industriali/artigianali e logistici.

L'accessibilità del bene e la sua localizzazione risultano buone. A non molta distanza si trova l'autostrada A27 Venezia-Belluno (uscita Treviso Nord - direzione Feltre-Montebelluna).

Postioma di Paese (3.100 abitanti circa) è un Comune della provincia di Treviso, da cui dista 14 km. Il territorio è ben collegato alle città di Treviso e Montebelluna, attraverso le reti stradali e autostradali. Postioma è raggiungibile in tempi abbastanza rapidi, a mezzo della ex strada statale, ora strada regionale n. 348 Feltrina, che consente i collegamenti nord-sud (Treviso, Montebelluna e Feltre); i collegamenti est-ovest sono invece garantiti dalla strada provinciale n. 102.

36.2 DESCRIZIONE GENERALE

I due complessi in questione, di proprietà della Bravo S.p.A., risultano costituiti da fabbricati, realizzati negli anni '70, a destinazione industriale/artigianale, con porzioni destinate ad uffici.

Il bene ha una consistenza complessiva (S.U.L. - Superficie Utile Lorda) di mq 2.971 e risulta attualmente sfritto.

I fabbricati presentano pianta rettangolare, risultano dotati di area esterna, destinata alla sosta dei veicoli ed agli spazi di manovra, hanno copertura piana con manto in lastre di eternit, struttura portante in c.a., tamponamenti in c.a. prefabbricato o in muratura, pavimentazione di tipo industriale, serramenti in alluminio e vetro, portoni di accesso in alluminio.

La dotazione impiantistica degli edifici comprende l'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento/condizionamento, l'impianto idrico antincendio, l'impianto di trasmissione dati e di comunicazione telefonica.

Lo standing dei fabbricati risulta di livello mediocre; lo stato di manutenzione e di conservazione è da considerarsi complessivamente scarso.

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione fornitaci il bene risulta così censito presso:

Catasto dei Fabbricati

Comune di Paese (TV)

Foglio	Particella	Sub	Categoria
7	282	1	
7	282	2	D/1
7	283	1	
7	283	2	D/1
7	297	1	
7	297	2	D/1
7	300	3	
7	300	4	
7	300	5	
7	300	6	C/2
7	300	7	C/2
7	300	8	C/2

36.3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Le definizioni di valore, i criteri di valutazione, le metodologie e le assumptions di carattere generale sono riportate nella lettera introduttiva alla presente stima.

Il modello di valutazione (DCF) presuppone il mantenimento del complesso nell'attuale destinazione d'uso (industriale/artigianale).

La cessione dell'immobile ad un investitore è prevista al 15^o anno, una volta completato il ciclo di 6+6 anni del nuovo contratto a condizioni di mercato ed effettuata la rimessa a reddito sempre a mercato, previ adeguati restyling e vacancy.

Sulla base delle indagini di mercato da noi condotte nella zona industriale del Comune di Postioma di Paese, ove si trova il bene in questione, si sono rilevati canoni di mercato per gli immobili industriali/artigianali da sufficienti a buone condizioni, compresi tra 30 €/mq-anno e 40 €/mq-anno; per il bene in esame, alla luce sia delle caratteristiche sia delle finiture sia della dotazione impiantistica sia delle superfici ad uffici sia della collocazione all'interno della zona sia delle dimensioni sia della frazionabilità sia dell'accessibilità sia della conformazione sia delle prevedibili condizioni, dopo gli interventi di ripristino ad inizio ed a fine contratti, è stato adottato un parametro unitario di 35 €/mq-anno.

Sono stati rilevati i seguenti comparables

	Tipo	V/A	Importo (€ /anno - €)	mq	Parametro (€/mq - euro/mq- anno)	Indirizzo o Zona	Manut.	Piano	Note
1	C	A	18.000	650	30	Paese	Buono	T	Anni '90. Superficie coperta di mq 650 circa ed area esterna recintata di proprietà di circa mq 1000. Dotato di carroponete, imp elettrico, illuminazione e riscaldamento.
2	C	A	12.000	292	40	Via Feltrina	Nuovo	T	Composto da zona deposito/produzione, ufficio, due servizi. Altezza utile mt 7,52. Impianto illuminazione, impianto antincendio, impianto gas. Scoperto privato di circa 100 mq.
3	C	A	18.000	550	30	Via Negrelli	Nuovo	T	Capannone di mq 550 + 200 area scoperta esclusiva e recintata con cancello scorrevole, dotato di doppi servizi e uffici mq 20.
Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.									

La valutazione è analiticamente sviluppata nelle pagine che seguono.

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

36 - Immobile sito in Postioma di Paese (TV), via Pastore

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Postioma di Paese (TV), via Pastore

Valutazione al 30/06/2016

Dati base

COSTI A CARICO PROPRIETA'

IMU/TASI	6.079	€/anno	dato fornito dal Committente
Assicurazione	1.000	€/anno	dato fornito dal Committente
Property management	1.000	1,00%	sul canone di locazione
Accantonamento spese straordinarie	11.000	0,75%	sul costo costruzione
Totale	19.079	€/anno	

INESIGIBILITA' CANONI

Inesigibilità/morosità canoni	2,0% del canone annuo
-------------------------------	-----------------------

PROVVIGIONI

Provvigioni su locazione	10,0% del canone annuo
Provvigioni su vendita	1,5% del prezzo di cessione

IMPOSTA DI REGISTRO

Imposta di registro contratti di locazione	0,5% del canone annuo
--	-----------------------

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Postioma di Paese (TV), via Pastore
Valutazione al 30/6/2016
Locazioni e Capex

												Trend inflazione																			
												1.0005	1.0060	1.0115	1.0186	1.0273	1.0360	1.0448	1.0537	1.0627	1.0717	1.0808	1.0900	1.0993	1.1086	1.1180					
												Trend mercato		0.9952	0.9985	1.0018	1.0101	1.0187	1.0274	1.0361	1.0449	1.0538	1.0628	1.0718	1.0809	1.0901	1.0994	1.1087			
Conduttore	Destinazione d'uso	Canone attuale (a regime)	Indicizza- zione canone in essere	Scadenza contratto	Consistenza comm.	Parametro Canone Mercato	Indicizza- zione Canone Mercato	Totale Canone Mercato	2^ rinnovo	Parametri 2^ rinnovo	Totali 2^ rinnovo	31/12/2016	30/6/2017	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2019	30/6/2020	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2023					
												0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75	4,25	4,75	5,25	5,75	6,25	6,75	7,25					
Sfitto	Industriale/artigianale				2.971 mq	35	75%	104.000	SI	35	104.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000						
Provvigioni su affitto						10%		-10.400	10%		-10.400	6	6	6	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Vacancy								-266.456				52.000	52.000	52.094	-26.184	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
Capex						120		-356.500	50		-148.600	-52.000	-52.000	-52.094	-26.184	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
Investimenti programmati												0																			
												0																			
Totale ricavi (indicizzati)												0																			
Totale provvigioni su affitto												0																			
Totale capex e investimenti programmati												0																			
Canone attuale (a regime)												0																			
Canone di Mercato												104.000																			
Capex e investimenti programmati												-505.100																			

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Postioma di Paese (TV), via Pastore
Valutazione al 30/6/2016
Locazioni e Capex

												Trend inflazione																1,1275	1,1371	1,1468	1,1565	1,1663	1,1762	1,1862	1,1963	1,2065	1,2168	1,2271	1,2375	1,2480	1,2586	1,2693
												Trend mercato																1,1181	1,1276	1,1372	1,1469	1,1566	1,1664	1,1763	1,1863	1,1964	1,2066	1,2169	1,2272	1,2376	1,2481	1,2587
Conduttore	Destinazione d'uso	Canone attuale (a regime)	Indicizza- zione canone in essere	Scadenza contratto	Consistenza comm.	Parametro Canone Mercato	Indicizza- zione Canone Mercato	Totale Canone Mercato	2^ rinnovo	Parametri 2^ rinnovo	Totali 2^ rinnovo	30/6/2024	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2026	30/6/2027	31/12/2027	30/6/2028	31/12/2028	30/6/2029	31/12/2029	30/6/2030	31/12/2030	30/6/2031																
												7,75	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25	10,75	11,25	11,75	12,25	12,75	13,25	13,75	14,25	14,75																
Sfitto	Industriale/artigianale				2.971mq	35	75%	104.000	SI	35	104.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000																
Provvigioni su affitto						10%		-10.400	10%		-10.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	0	0																
Vacancy								-266.456				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-52.000	-32.178	0	0																
Capex						120		-356.500	50		-148.600																															
Investimenti programmati												0														0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Totale ricavi (indicizzati)																										56.516	56.876	57.239	57.604	57.971	58.341	58.713	59.087	59.464	59.843	60.224	0	32.177	64.765	65.178		
Totale provvigioni su affitto																										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10.400	0	0	
Totale capex e investimenti programmati																										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-148.600	0	0	
Canone attuale (a regime)								0																																		
Canone di Mercato								104.000																																		
Capex e investimenti programmati								-505.100																																		

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello**Postioma di Paese (TV), via Pastore**

Valutazione al 30/06/2016

DISCOUNTED CASH FLOW

Trend inflazione	1,0005	1,0060	1,0115	1,0186	1,0273	1,0360	1,0448	1,0537	1,0627	1,0717	1,0808	1,0900	1,0993	1,1086	1,1180	1,1275	1,1371	1,1468	1,1565	1,1663	1,1762	1,1862	1,1963	1,2065	1,2168	1,2271	1,2375	1,2480	1,2586	1,2693
Trend mercato	0,9952	0,9985	1,0018	1,0101	1,0187	1,0274	1,0361	1,0449	1,0538	1,0628	1,0718	1,0809	1,0901	1,0994	1,1087	1,1181	1,1276	1,1372	1,1469	1,1566	1,1664	1,1763	1,1863	1,1964	1,2066	1,2169	1,2272	1,2376	1,2481	1,2587

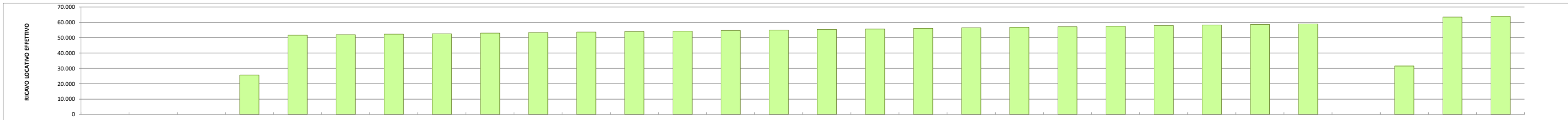
		31/12/2016	30/6/2017	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2019	30/6/2020	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2023	30/6/2024	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2026	30/6/2027	31/12/2027	30/6/2028	31/12/2028	30/6/2029	31/12/2029	30/6/2030	31/12/2030	30/6/2031
Periodo		0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75	4,25	4,75	5,25	5,75	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25	10,75	11,25	11,75	12,25	12,75	13,25	13,75	14,25	14,75
COSTI																															
Costi a carico proprietà	€	9.500	9.600	9.600	9.700	9.800	9.900	10.000	10.100	10.100	10.200	10.300	10.400	10.500	10.600	10.700	10.800	10.800	10.900	11.000	11.100	11.200	11.300	11.400	11.500	11.600	11.700	11.800	11.900	12.000	12.100
Imposta di registro	0,5% €	0	0	0	100	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Provvigioni su locazione	10,0% €	0	0	10.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provvigioni su vendita	1,5% €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPEX	€	0	179.300	180.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale costi	€	9.500	188.900	200.300	9.800	10.100	10.200	10.300	10.400	10.400	10.500	10.600	10.700	10.800	10.900	11.000	11.100	11.100	11.200	11.300	11.400	11.500	11.600	11.700	11.800	11.900	12.000	11.800	120.500	12.300	34.400

RICAVI																															
Canone locativo	€	0	0	0	26.183	52.701	53.037	53.375	53.715	54.057	54.402	54.749	55.098	55.449	55.802	56.158	56.516	56.876	57.239	57.604	57.971	58.341	58.713	59.087	59.464	59.843	60.224	0	32.177	64.765	65.178
Inesigibilità canoni	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ricavo locativo effettivo	€	0	0	0	25.700	51.600	52.000	52.300	52.600	53.000	53.300	53.700	54.000	54.300	54.700	55.000	55.400	55.700	56.100	56.500	56.800	57.200	57.500	57.900	58.300	58.600	59.000	0	31.500	63.500	63.900
Prezzo di cessione finale	€																														1.493.000
Totale ricavi	€	0	0	0	25.700	51.600	52.000	52.300	52.600	53.000	53.300	53.700	54.000	54.300	54.700	55.000	55.400	55.700	56.100	56.500	56.800	57.200	57.500	57.900	58.300	58.600	59.000	0	31.500	63.500	1.556.900

<i>cash flow</i>	-9.500	-188.900	-200.300	15.900	41.500	41.800	42.000	42.200	42.600	42.800	43.100	43.300	43.500	43.800	44.000	44.300	44.600	44.900	45.200	45.400	45.700	45.900	46.200	46.500	46.700	47.000	-11.800	-179.000	51.200	1.522.500
<i>cash flow attualizzato</i>	-9.296	-177.016	-179.742	13.663	34.150	32.939	31.693	30.494	29.478	28.361	27.349	26.311	25.312	24.406	23.478	22.636	21.823	21.039	20.282	19.508	18.804	18.086	17.432	16.802	16.159	15.573	-3.744	-54.388	14.897	424.208

Tasso attualizzazione annuo	9,05%
Going-out cap rate	8,73%

VALORE DI MERCATO
€ 551.000



RIEPILOGO DATI DI VALUTAZIONE

Valore di Mercato	€ 551.000
Quota sfritto	100%

<i>Canone attuale a regime</i>	€ 0
<i>Rendimento attuale</i>	0,00%

<i>Canone di Mercato</i>	<i>€ 104.000</i>
<i>Rendimento di mercato</i>	<i>8,35%</i>

<i>Capex</i>	-€ 505.100
<i>Reversionary yield</i>	9,80%

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Postioma di Paese (TV), via Pastore
Valutazione al 30/06/2016

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

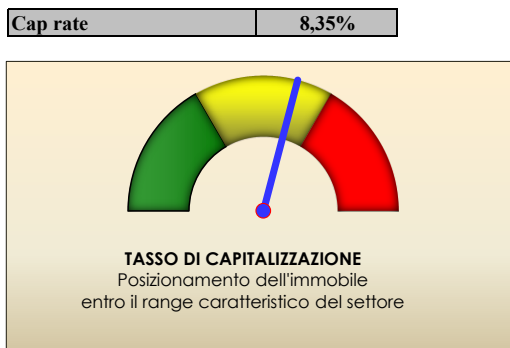
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione 1^ semestre	0,05%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,70%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	-0,48%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,83%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend EurIRS		1,20%	annuo
Trend Titoli di Stato		3,20%	annuo

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (CAP RATE)

Il tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile oggetto di stima deriva da una indagine condotta da PRAXI con riferimento allo specifico segmento di mercato, e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso: situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile, rischio sfitto), fattori estrinseci (localizzazione, trend di mercato) e fattori intrinseci (taglio dimensionale, frazionabilità, qualità e stato di manutenzione, fungibilità).

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 50% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 4,20% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al **15,90%** annuo.

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (DISCOUNT RATE)

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del flusso di cassa generato dall'immobile è stato determinato a partire dal cap rate, rettificato per tenere conto dell'incidenza standard dei costi a carico della proprietà (IMU, assicurazione, property management, accantonamento spese straordinarie) e del previsto trend di mercato.

Cap rate lordo	8,35%
Incidenza standard costi proprietà	12%
Cap rate netto	7,35%
Trend mercato	1,70%

Discount rate	9,05%
----------------------	--------------

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE PER VALORE FINALE (GOING OUT CAP RATE)

Il tasso utilizzato per la determinazione del Valore finale dell'immobile (Terminal Value) è stato calcolato a partire dal cap rate attuale, incrementato di uno spread che tiene conto, in via prudenziale, dell'incertezza insita in una proiezione di lungo periodo.

Cap rate	8,35%
Spread	0,38%

Going out cap rate	8,73%
---------------------------	--------------

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Postioma di Paese (TV), via Pastore

Valutazione al 30/06/2016

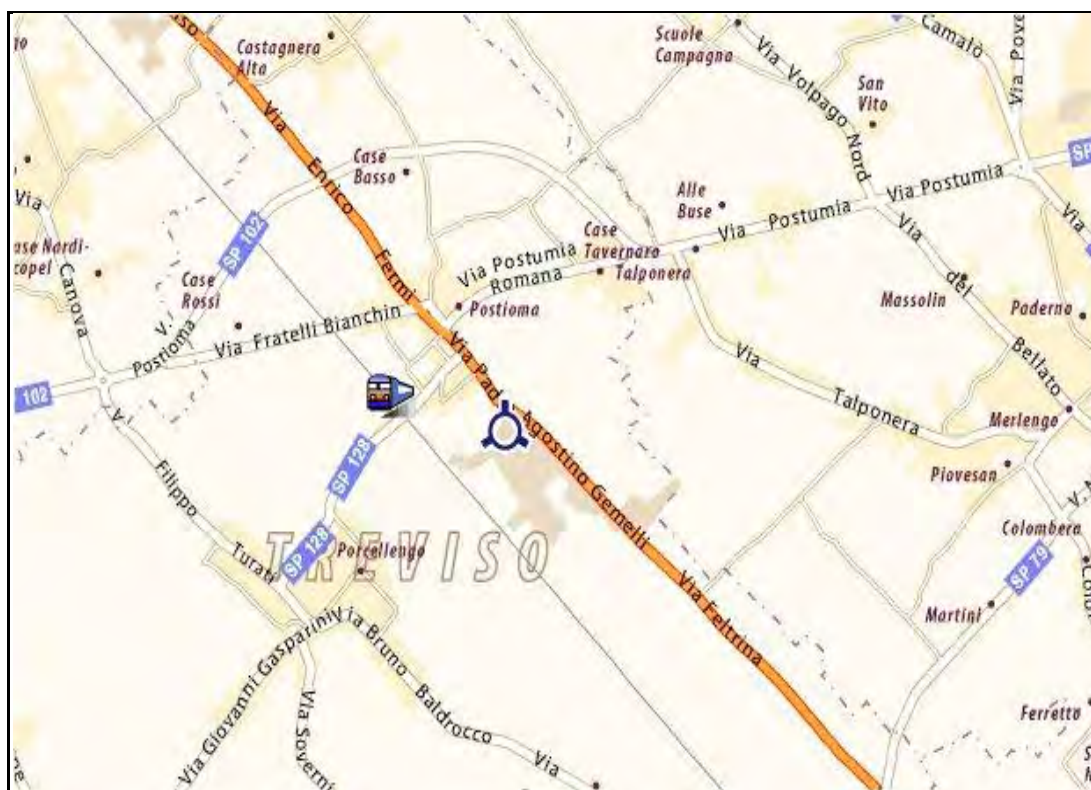
CONSISTENZE

Conduttore	S.U.L.		Destinazione
Sfitto	2.971	<i>mq</i>	industriale/artigianale
Totale	2.971	<i>mq</i>	

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

36 - Immobile sito in Postioma di Paese (TV), via Pastore

ALLEGATI





FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

17 - Immobile sito in Cusano di Zoppola (PN), via Ellero 1/H

MILANO, LUGLIO 2016

17.1 UBICAZIONE

Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Cusano di Zoppola, lungo via Ellero.

Si tratta di un immobile a destinazione artigianale/commerciale con ampia porzione a deposito, oltre agli uffici al piano primo.

Il bene risulta localizzato in una zona periferica caratterizzata da insediamenti industriali/artigianali e artigianali/commerciali con presenza ai margini di aree agricole.

L'accessibilità viabilistica alla zona è buona, grazie alla vicina autostrada A28 Torino-Trieste.

Cusano di Zoppola (8.000 abitanti circa) è un paese in provincia di Pordenone, dalla quale dista 10 km circa ed a cui si perviene facilmente percorrendo la SS 13. L'economia è basata sull'agricoltura (produzione di asparagi, frutteti e vigneti).

17.2 DESCRIZIONE GENERALE

La porzione immobiliare che ha una consistenza complessiva (S.U.L. - Superficie Utile Lorda) di mq 2.640 circa risulta attualmente sfitta, fa parte di un più ampio complesso a destinazione artigianale/commerciale, realizzato presumibilmente negli anni '80.

Il bene, di proprietà della Bravo S.p.A., è costituito da una zona commerciale, da un magazzino e da uffici, presenta pianta rettangolare ed è dotato di un'ampia area di pertinenza, destinata al transito ed alla sosta dei veicoli.

La copertura è piana in laterocemento, la struttura portante in c.a., i tamponamenti in pannelli prefabbricati, la pavimentazione di tipo industriale finita con spolvero al quarzo ed in ceramica (servizi e uffici), i serramenti in alluminio.

Il capannone risulta dotato di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento (ad esclusione del magazzino), impianto antincendio.

Lo standing del fabbricato risulta di sufficiente/discreto livello, mentre lo stato di manutenzione e di conservazione si può considerare complessivamente sufficiente a causa del non utilizzo.

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione fornitaci il bene risulta così censito presso:

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cusano Zoppola

Foglio	Particella	Sub	Categoria
40	122	-	F/1
40	721	-	D/8

17.3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Le definizioni di valore, i criteri di valutazione, le metodologie e le assumptions di carattere generale sono riportate nella lettera introduttiva alla presente stima.

Il modello di valutazione (DCF) presuppone la cessione dell'immobile ad un investitore al 15° anno, una volta completato il ciclo del contratto a condizioni di mercato, previ opportuni restyling e vacancy, ed effettuata la rimessa a reddito sempre a mercato, previ adeguati restyling e vacancy.

Sulla base delle indagini di mercato da noi condotte si è rilevata una fascia di riferimento per gli immobili artigianali/commerciali in discrete/buone condizioni, compresi tra 20 €/mq-anno e 50 €/mq-anno; per il fabbricato in esame, alla luce delle caratteristiche, delle finiture, della dotazione impiantistica, della eventuale superficie ad uffici, della collocazione all'interno della zona, delle dimensioni, dell'accessibilità, della conformazione e delle prevedibili condizioni, dopo gli interventi di ripristino ad inizio ed a fine contratto, è stato adottato un parametro unitario di 45 €/mq-anno.

I comparables reperiti sul mercato sono i seguenti:

	Tipo	V/A	Importo (€ /anno - €)	mq	Parametro (€/mq - euro/mq-	Indirizzo o Zona	Manut.	Piano	Note
1	C	V	95.000	2.100	50	via Pra di Risi	Nuovo	T	Capannone recentissimo in località Prà di Risi, di ampia metratura, con blocco uffici e park pubblici sul fronte strada pubblica comunale. Il capannone è ad uso artigianale/industriale e commerciale al minuto di basso impatto.
2	C	V	80.500	3.600	20	vicinanze S.S.13	Nuovo	T	In comune di Zoppola, a poche centinaia di metri dalla strada Statale 13 nuovo capannone con ampio scoperto e idonei spazi di manovra. Altezza utile netta 7.65 metri, forma regolare e priva di pilastri. Illuminazione naturale. Superficie complessiva coperta 3.650 metriquadrati.
3	C	V	50.000	1.850	30	via Ellero, 11	Usato - normale	T	Capannone industriale di 1000 mq davanti e 1000 mq dietro, strada che gira intorno al capannone, divisibile volendo in 2 parti con uffici da 2 piani davanti e 2 piani dietro. qualche lavoretto da fare ma in buono stato. tetto rifatto 2 anni fa.
Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.									

La valutazione è analiticamente sviluppata nelle pagine che seguono.

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

17 - Immobile sito in Cusano di Zoppola (PN), via Ellero 1/H

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

BORGOSIESIA SGR

Fondo Gioiello

Cusano di Zoppola (PN), via Ellero 1/H

Valutazione al 30/06/2016

Dati base

COSTI A CARICO PROPRIETA'

IMU/TASI	8.394	€/anno	dato fornito dal Committente
Assicurazione	1.000	€/anno	dato fornito dal Committente
Property management	1.200	1,00%	sul canone di locazione
Accantonamento spese straordinarie	7.000	0,50%	sul costo costruzione
Totale	17.594	€/anno	

INESIGIBILITA' CANONI

Inesigibilità/morosità canoni	2,0% del canone annuo
-------------------------------	-----------------------

PROVVIGIONI

Provvigioni su locazione	10,0% del canone annuo
Provvigioni su vendita	1,5% del prezzo di cessione

IMPOSTA DI REGISTRO

Imposta di registro contratti di locazione	0,5% del canone annuo
--	-----------------------

Fondo Gioiello
Cusano di Zoppola (PN), via Ellero 1/H
Valutazione al 30/06/2016

Trend inflazione	1,0005	1,0060	1,0115	1,0186	1,0273	1,0360	1,0448	1,0537	1,0627	1,0717	1,0808	1,0900	1,0993	1,1086	1,1180	1,1275	1,1371	1,1468	1,1565	1,1663	1,1762	1,1862	1,1963	1,2065	1,2168	1,2271	1,2375	1,2480	1,2586	1,2693
Trend mercato	0,9952	0,9985	1,0018	1,0101	1,0187	1,0274	1,0361	1,0449	1,0538	1,0628	1,0718	1,0809	1,0901	1,0994	1,1087	1,1181	1,1276	1,1372	1,1469	1,1566	1,1664	1,1763	1,1863	1,1964	1,2066	1,2169	1,2272	1,2376	1,2481	1,2587

RICAVI																															
Canone locativo	€	0	0	59.556	59.869	60.251	60.635	61.022	61.411	61.802	62.196	62.592	62.991	63.393	63.797	64.204	64.613	65.025	65.440	65.857	66.277	66.700	67.125	67.553	67.984	68.417	0	72.745	73.209	73.676	74.146
Inesigibilità canoni	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ricavo locativo effettivo	€	0	0	58.400	58.700	59.000	59.400	59.800	60.200	60.600	61.000	61.300	61.700	62.100	62.500	62.900	63.300	63.700	64.100	64.500	65.000	65.400	65.800	66.200	66.600	67.000	0	71.300	71.700	72.200	72.700
Prezzo di cessione finale	€																														1.724.000
Totale ricavi	€	0	0	58.400	58.700	59.000	59.400	59.800	60.200	60.600	61.000	61.300	61.700	62.100	62.500	62.900	63.300	63.700	64.100	64.500	65.000	65.400	65.800	66.200	66.600	67.000	0	71.300	71.700	72.200	1.796.700

Tasso attualizzazione annuo	9,00%
Going-out cap rate	8,60%

Municipality	Rincio Locativo Effettivo
1	0
2	0
3	0
4	0
5	60,000
6	60,000
7	60,000
8	60,000
9	60,000
10	60,000
11	60,000
12	60,000
13	60,000
14	60,000
15	60,000
16	60,000
17	60,000
18	60,000
19	60,000
20	60,000
21	60,000
22	60,000
23	60,000
24	60,000
25	60,000
26	60,000
27	60,000
28	60,000
29	60,000
30	60,000
31	60,000
32	60,000
33	60,000
34	60,000
35	60,000
36	60,000
37	60,000
38	60,000
39	60,000
40	60,000
41	60,000
42	60,000
43	60,000
44	60,000
45	60,000
46	60,000
47	60,000
48	60,000
49	60,000
50	60,000
51	60,000
52	60,000
53	60,000
54	60,000
55	60,000
56	60,000
57	60,000
58	60,000
59	60,000
60	60,000
61	60,000
62	60,000
63	60,000
64	60,000
65	60,000
66	60,000
67	60,000
68	60,000
69	60,000
70	60,000
71	60,000
72	60,000
73	60,000
74	60,000
75	60,000
76	60,000
77	60,000
78	60,000
79	60,000
80	60,000
81	60,000
82	60,000
83	60,000
84	60,000
85	60,000
86	60,000
87	60,000
88	60,000
89	60,000
90	60,000
91	60,000
92	60,000
93	60,000
94	60,000
95	60,000
96	60,000
97	60,000
98	60,000
99	60,000
100	60,000
101	60,000
102	60,000
103	60,000
104	60,000
105	60,000
106	60,000
107	60,000
108	60,000
109	60,000
110	60,000
111	60,000
112	60,000
113	60,000
114	60,000
115	60,000
116	60,000
117	60,000
118	60,000
119	60,000
120	60,000
121	60,000
122	60,000
123	60,000
124	60,000
125	60,000
126	60,000
127	60,000
128	60,000
129	60,000
130	60,000
131	60,000
132	60,000
133	60,000
134	60,000
135	60,000
136	60,000
137	60,000
138	60,000
139	60,000
140	60,000
141	60,000
142	60,000
143	60,000
144	60,000
145	60,000
146	60,000
147	60,000
148	60,000
149	60,000
150	60,000
151	60,000
152	60,000
153	60,000
154	60,000
155	60,000
156	60,000
157	60,000
158	60,000
159	60,000
160	60,000
161	60,000
162	60,000
163	60,000
164	60,000
165	60,000
166	60,000
167	60,000
168	60,000
169	60,000
170	60,000
171	60,00



RIEPILOGO DATI DI VALUTAZIONE							
Valore di Mercato	€ 770.000	Canone attuale a regime	€ 0	Canone di Mercato	€ 118.800	Capex	-€ 528.000
Quota sfitto	100%	Rendimento attuale	0,00%	Rendimento di mercato	8,29%	Reversionary yield	9,20%

BORGOSIESIA SGR
Fondo Gioiello
Cusano di Zoppola (PN), via Ellero 1/H
Valutazione al 30/06/2016

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

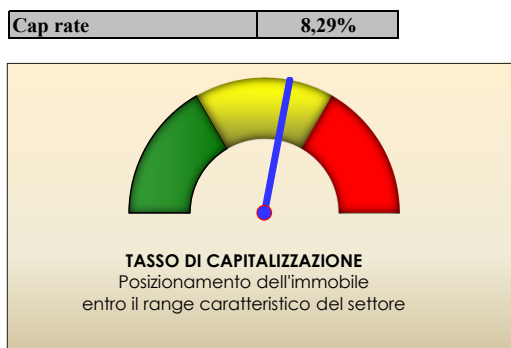
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione 1^ semestre	0,05%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,70%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	-0,48%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,33%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,83%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70%	annuo
Trend EurIRS		1,20%	annuo
Trend Titoli di Stato		3,20%	annuo

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (CAP RATE)

Il tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile oggetto di stima deriva da una indagine condotta da PRAXI con riferimento allo specifico segmento di mercato, e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso: situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile, rischio sfitto), fattori estrinseci (localizzazione, trend di mercato) e fattori intrinseci (taglio dimensionale, frazionabilità, qualità e stato di manutenzione, fungibilità).

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 50% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 4,10% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al **15,90%** annuo.

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (DISCOUNT RATE)

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del flusso di cassa generato dall'immobile è stato determinato a partire dal cap rate, rettificato per tenere conto dell'incidenza standard dei costi a carico della proprietà (IMU, assicurazione, property management, accantonamento spese straordinarie) e del previsto trend di mercato.

Cap rate lordo	8,29%
Incidenza standard costi proprietà	12%
Cap rate netto	7,30%
Trend mercato	1,70%

Discount rate	9,00%
----------------------	--------------

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE PER VALORE FINALE (GOING OUT CAP RATE)

Il tasso utilizzato per la determinazione del Valore finale dell'immobile (Terminal Value) è stato calcolato a partire dal cap rate attuale, incrementato di uno spread che tiene conto, in via prudenziale, dell'incertezza insita in una proiezione di lungo periodo.

Cap rate	8,29%
Spread	0,31%

Going out cap rate	8,60%
---------------------------	--------------

BORGOSIA SGR

Fondo Gioiello

Cusano di Zoppola (PN), via Ellero 1/H

Valutazione al 30/06/2016

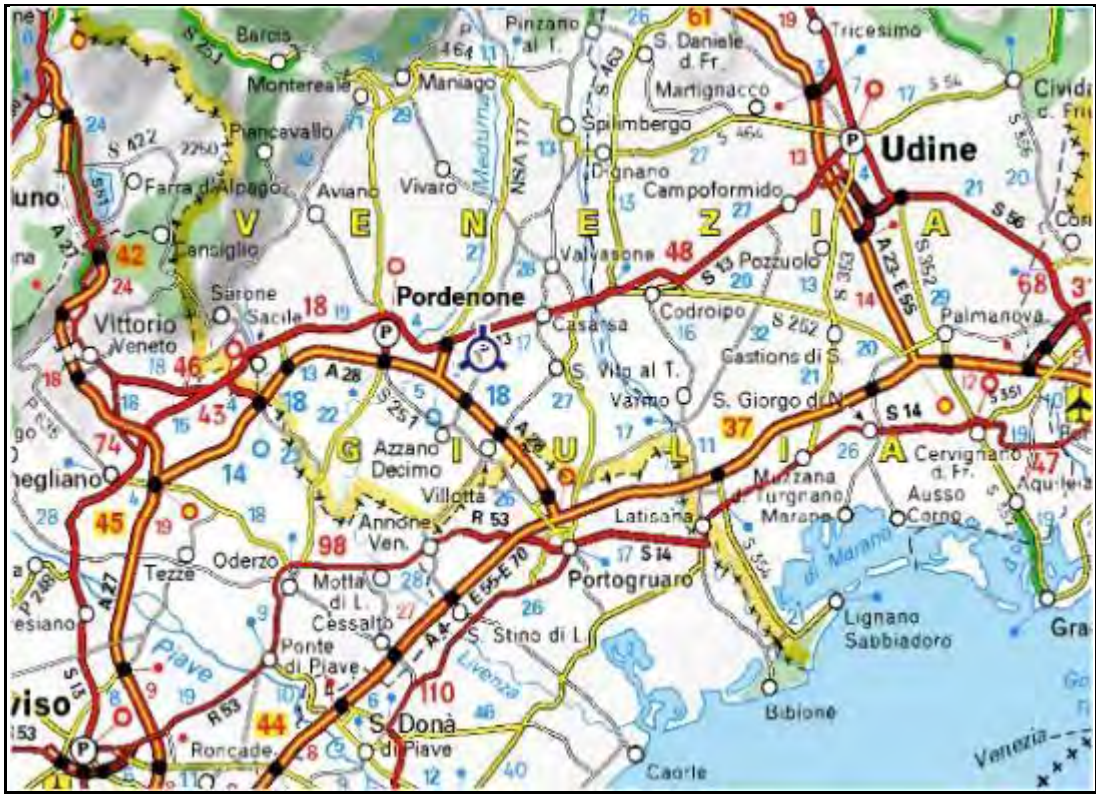
CONSISTENZE

Conduttore	S.U.L.		Destinazione
Sfitto	2.640	<i>mq</i>	logistica
Totale	2.640	<i>mq</i>	

FONDO IMMOBILIARE GIOIELLO

17 - Immobile sito in Cusano di Zoppola (PN), via Ellero 1/H

ALLEGATI





BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Sede in PRATO - Via DEI FOSSI, 14/C

Capitale Sociale versato Euro 168.500,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00679510412

Partita IVA: 00228090973 - N. Rea: 498768

Bilancio al 31/12/2013

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2013	31/12/2012
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
Valore lordo	86.097	199.360
Ammortamenti	75.122	184.196
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	10.975	15.164
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
Valore lordo	66.947.281	66.642.185
Ammortamenti	19.675.056	17.822.602
Svalutazioni	2.549.617	2.141.233
Totale immobilizzazioni materiali (II)	44.722.608	46.678.350
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	446.000	10.000
Esigibili oltre l'esercizio successivo	26.419	23.770
Totale crediti	472.419	33.770

Altre immobilizzazioni finanziarie	4.797.476	7.837.439
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	5.269.895	7.871.209

Totale immobilizzazioni (B)	50.003.478	54.564.723
------------------------------------	-------------------	-------------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE*I - Rimanenze*

Totale rimanenze (I)	4.840	4.840
----------------------	-------	-------

II - Crediti

Esigibili entro l'esercizio successivo	16.706.975	16.255.378
--	------------	------------

Esigibili oltre l'esercizio successivo	1	1
--	---	---

Totale crediti (II)	16.706.976	16.255.379
---------------------	------------	------------

III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
--	---	---

IV - Disponibilità liquide

Totale disponibilità liquide (IV)	71.126	4.158.713
-----------------------------------	--------	-----------

Totale attivo circolante (C)	16.782.942	20.418.932
-------------------------------------	-------------------	-------------------

D) RATEI E RISCONTI

Totale ratei e risconti (D)	2.810.528	3.783.166
------------------------------------	------------------	------------------

TOTALE ATTIVO	69.596.948	78.766.821
----------------------	-------------------	-------------------

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2013	31/12/2012
----------------	-------------------	-------------------

A) PATRIMONIO NETTO

I - Capitale	168.500	168.500
--------------	---------	---------

II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
---	---	---

III - Riserve di rivalutazione	32.279.661	32.279.661
--------------------------------	------------	------------

IV - Riserva legale	92.024	24.303
---------------------	--------	--------

V - Riserve statutarie	0	0
------------------------	---	---

VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.525.692	238.987
Versamenti in conto capitale	21.325.677	18.875.677
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	3.120.289
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-1	-1
Totale altre riserve (VII)	25.971.657	22.234.952
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-3.191.164	-3.191.164
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	-5.991.194	1.354.426
Utile (perdita) residua	-5.991.194	1.354.426
Totale patrimonio netto (A)	49.329.484	52.870.678
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Totale fondi per rischi e oneri (B)	4.303.175	4.799.605
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	103.456	91.016
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	11.091.773	14.723.234
Esigibili oltre l'esercizio successivo	4.091.233	5.530.564
Totale debiti (D)	15.183.006	20.253.798
E) RATEI E RISCONTI		
Totale ratei e risconti (E)	677.827	751.724
TOTALE PASSIVO	69.596.948	78.766.821

CONTI D'ORDINE

	31/12/2013	31/12/2012
Beni di terzi presso l'impresa		
Altro	23.205.834	20.697.892
Totale beni di terzi presso l'impresa	23.205.834	20.697.892
Impegni assunti dall'impresa		

Totale impegni assunti dall'impresa	16.612.324	94.181.290
Rischi assunti dall'impresa		
Altri rischi		
altri	49.755.759	49.755.759
Totale altri rischi	49.755.759	49.755.759
Totale rischi assunti dall'impresa	49.755.759	49.755.759
TOTALE CONTI D'ORDINE	89.573.917	164.634.941

CONTO ECONOMICO

	31/12/2013	31/12/2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.177.920	4.923.984
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	521.198	4.637.576
Totale altri ricavi e proventi (5)	521.198	4.637.576
Totale valore della produzione (A)	5.699.118	9.561.560
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
7) per servizi	723.835	864.880
8) per godimento di beni di terzi	2.541.276	2.710.315
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	161.715	139.928
b) oneri sociali	41.597	31.245
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.617	11.992
c) Trattamento di fine rapporto	12.617	11.992
Totale costi per il personale (9)	215.929	183.165
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.410.252	2.179.410
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.190	63.441

b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.852.454	1.826.445
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	553.608	289.524
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	706.223	130.368
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	3.116.475	2.309.778
14) Oneri diversi di gestione	847.454	843.620

Totale costi della produzione (B)	7.444.969	6.911.758
--	------------------	------------------

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-1.745.851	2.649.802
---	-------------------	------------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) altri proventi finanziari:

d) proventi diversi dai precedenti

altri	282.945	319.170
-------	---------	---------

Totale proventi diversi dai precedenti (d)	282.945	319.170
--	---------	---------

Totale altri proventi finanziari (16)	282.945	319.170
---------------------------------------	---------	---------

17) interessi e altri oneri finanziari

altri	216.105	526.258
-------	---------	---------

Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	216.105	526.258
--	---------	---------

Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+17-bis)	66.840	-207.088
---	---------------	-----------------

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE.:

19) Svalutazioni:

a) di partecipazioni	3.631.370	0
----------------------	-----------	---

Totale svalutazioni (19)	3.631.370	0
--------------------------	-----------	---

Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (D) (18-19)	-3.631.370	0
--	-------------------	----------

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:

21) Oneri

Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	2
--	---	---

Totale oneri (21)	0	2
-------------------	---	---

Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	0	-2
---	----------	-----------

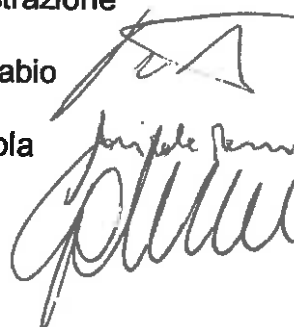
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-5.310.381	2.442.712
22) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	1.395.381	2.192.783
Imposte anticipate	-373.270	1.101.780
Imposte differite	-1.087.838	-2.717
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	680.813	1.088.286
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-5.991.194	1.354.426

Il Consiglio di Amministrazione

Dott. COLOTTO Fabio

Rag. ROSSI Nicola

BINI Gabriele



BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Sede in PRATO - Via Dei Fossi, 14/C

Capitale Sociale versato Euro 168.500,00= (i.v.)

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00679510412

Partita IVA: 00228090973 - N. Rea: 498768

**Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2013
redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 - bis c.c.**

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2013, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c., e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435 - bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si omettono le indicazioni previste dal n.10 dell'art. 2426 e dai numeri 2), 3), 7), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 16) e 17) dell'art. 2427, nonché dal n.1) del comma 1 dell'art.2427 - bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile.

Il Consiglio di Amministrazione si è avvalso del maggior termine ex art. 2364 stante la complessità del patrimonio della stessa fra cui vi sono partecipazioni di rilevante valore e che meritano una attenta valutazione.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dall'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

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

Criteri di valutazione

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

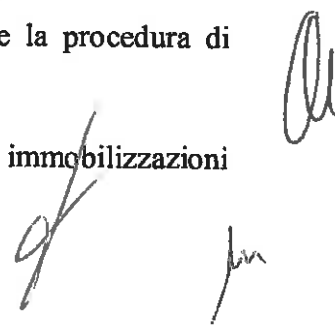
Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene, con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

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

I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità futura stimata in 5 anni.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni



immateriali sono state operate con il consenso del Collegio Sindacale, ove previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato, e con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

Il costo è rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione monetaria ed, in ogni caso, non eccede il valore di mercato.

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

Sono state applicate le seguenti aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali:

Fabbricati: 3%;

Impianti: 15%;

Macchine d'ufficio elettroniche: 20%;

Altri beni:

— mobili e arredi: 12 %;

Si rende noto che il valore degli immobili e dei terreni viene costantemente adeguato al valore determinato in seguito alla valutazione di perizia effettuata dall'esperto indipendente sui beni appartenenti al Fondo Gioiello e delle società cui lo stesso fondo partecipa fra cui anche la Bravo Spa.

In deroga ai criteri sopra illustrati, le attrezzature che, per le loro caratteristiche tecniche, sono soggette a continuo rinnovamento sono state iscritte tenendo conto di un valore costante, conformemente alla disposizione contenuta nell'articolo 2426, punto 12 del Codice Civile.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie diverse dalle partecipazioni sono costituite da crediti originati da finanziamenti a società controllate ed a altre partecipate nonché da depositi cauzionali e sono state iscritte al valore nominale.

Nella Situazione Patrimoniale sono separatamente indicate le partecipazioni in imprese controllate, da quelle per le quali non è invece configurabile un rapporto di collegamento ai sensi dell'art. 2359 C.C.. Tutte le partecipazioni sono state iscritte al valore di sottoscrizione o di acquisto e sono comprensive degli oneri accessori, ad eccezione della partecipazione nella impresa controllata Smitre S.r.l., la quale è stata svalutata per un importo pari ad € 3.039.963,30=.

Le partecipazioni in altre imprese non controllate sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato sulla base delle perdite rilevate dalle società partecipate.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono esposti al valore di presunto realizzo che è pari al loro importo numerario.

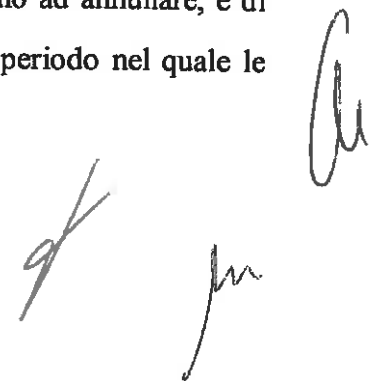
Rimanenze

Le rimanenze, rappresentate da materiali e beni di consumo acquisiti a seguito del fallimento della società Tessit, affittuaria, sono state valutate sulla base del rispettivo costo specifico.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Le attività per imposte anticipate connesse alle differenze temporanee deducibili ed alle perdite fiscali, in aderenza al principio generale della prudenza, sono state rilevate rispettivamente in presenza di ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si riverseranno, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare, e di imponibili fiscali futuri che potranno assorbire le perdite riportabili entro il periodo nel quale le stesse sono deducibili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione.

Il fondo per imposte differite è stato calcolato sulle differenze temporanee tassabili, applicando l'aliquota d'imposta che si ritiene sarà in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento, e apportando, inoltre, i necessari aggiustamenti in caso di variazione di aliquote rispetto a quelle calcolate negli esercizi precedenti.

TFR

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

Debiti

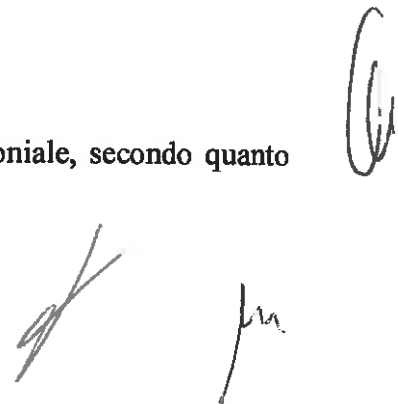
I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Valori in valuta

Non sono state effettuate operazioni in valuta.

Impegni, garanzie e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale

Immobilizzazioni immateriali di durata indeterminata

Ai sensi dell'art. 2427, punto 3-bis del Codice Civile, si precisa che non vi sono state riduzioni di valore delle immobilizzazioni di durata indeterminata.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Si indicano di seguito gli immobili oggetto di rivalutazione ai sensi del D.l. 185/2008:

Tabella n. 1

PROPRIETA'	Valore di Mercato 31.7.07	Valore di Mercato 31.7.08	Valore di Mercato 31.1.09	AGGIORNAMENTO DESTINAZIONE SECONDO CIRCOLARE MINISTRIALE DEL 9.5.07	DESTINAZIONE DEFINITIVA SECONDO CIRCOLARE MINISTRIALE DEL 9.5.07	costo storico al 31.1.09 a bilancio	fondo ammortato al 31.1.09 a bilancio	valore netto contabile al 31.1.09	di cui costo attribuito al terreno sottostante	fondo ammortato a bilancio
	70.500,00									
	70.500,00									
Montelpio Fiorentino (FI) Via Tosco Romagnola n° 121 ceduto nel 2012	23.140,00	23.620.000,00	23.310.000	LOGISTICA	COMMERCIALE	10.782.888		3.127.659	7.655.228	2.582.965
Mantova (MN) Via Dell'Industria n°10	16.710,00			LOGISTICA	COMMERCIALE					
Prato (PO) Via dei Fossi n°14/C	10.820,00	10.320.000,00	10.170.000	DIREZIONALE	COMMERCIALE	4.377.663	2.048.736	2.228.865	144.088	13.328
Verrone (BI) Strada Trossi n°13	1.950,00	1.950.000,00	1.920.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	2.081.683	248.250	1.832.102	622.834	104.306
Prato (PO) Via Pargheria n°62	3.080,00	3.200.000,00	3.280.000	RICHIEDO CAMBIO DESTINAZIONE	INDUSTRIALE	3.409.330	1.038.831	2.453.498	955.043	302.948
Arezzo (AR) Via Arturo Cicali n°15				A SUO TEMPO INDUSTRIALE	COMMERCIALE					
Pisidia (PT) Viale Adria n°77/79	5.020,00	5.020.000,00	4.880.000	OGGI NON C'È NULLA, IL FUTURO È LOGISTICA	COMMERCIALE	3.327.487	480.880	2.846.608	924.748	171.548
Montemurlo (PO) Via Milano n°5/7/9 Ang. Via Scappellati	2.510,00	2.470.000,00	2.380.000	DIREZIONALE	COMMERCIALE	2.179.385	580.186	1.598.199	568.024	108.940
Ussita/Catigaglia (PO) Via D'Adda n°10	2.200,00			INDUSTRIALE	INDUSTRIALE					
Ussita/Catigaglia (PO) Via D'Adda n°10	1.140,00	960.000,00	890.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	695.001	598.700	306.301	259.211	171.135
Prato (PO) Via Clementi n°22/24-28/30-32	780,00	880.000,00	770.000	DIREZIONALE	COMMERCIALE	619.302	184.186	423.117	173.530	57.988
Prato (PO) Via Fidi n°130/5-6-7-8-9	700,00	710.000,00	700.000	COMMERCIALE	COMMERCIALE	633.106	180.692	452.414	187.771	53.984
Montemurlo (PO) Via Anelli n°55	530,00	540.000,00	520.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	874.882	178.488	458.393	178.656	60.741
Montemurlo (PO) Via Palermo n°38	1.270,00			LOGISTICA	COMMERCIALE					
Montemurlo (PO) Via Ascona n°18	390,00	390.000,00	390.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	287.422	74.648	182.774	65.074	21.651
Prato (PO) Via dei Fossi n°14/G	170,00	180.000,00	180.000	COMMERCIALE	COMMERCIALE	15.546	7.023	8.526	4.618	1.815
Agliana (PT) Località Salsato	2.310,00			LOGISTICA	COMMERCIALE					
Arese (MI) Building 2	27.190,00			LOGISTICA	COMMERCIALE					
Positano (TV) complesso Conad, Via Gonnella n°2/4/6/8	4.310,00	4.350.000,00	4.200.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	4.905.812	2.208.218	2.638.394	1.471.694	879.943
Ponte di Piave (TV) Via Posimata	2.100,00	2.140.000,00	2.050.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	847.864	302.602	485.202	254.356	103.694
Casale sul Sile (TV) Via Colombo	2.240,00	2.490.000,00	2.390.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	825.550	348.845	476.705	247.895	104.787
Sestimo Torinese (TO) Corso E. De Nicola n°62	1.870,00	1.880.000,00	1.800.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	1.551.643	538.387	1.012.256	465.403	161.759
Marcon (VE) Via Piato/Menier 7	1.780,00			INDUSTRIALE	INDUSTRIALE					
Marcon (VE) Via Venier 24	1.570,00	1.650.000,00	1.540.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	1.268.711	406.580	868.137	383.709	121.777
Cusano di Zoppola (PV) Via Ellero n°1/h	1.080,00	1.080.000,00	1.040.000	COMPLETAMENTO SUITTO -INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	1.088.029	304.589	731.481	328.807	108.326

Postoma (TV) Via Pastore	610.000	890.000,00	800.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	933.544	348.717	563.827	280.083	110.881
Monaster (TV) Via Akte De Gasperi n°5	900.000			RESIDENZIALE	COMMERCIALE					
Quinto D'Alfano (VE) Via G. Pascoli	820.000	810.000,00	810.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	617.280	161.961	365.328	155.187	48.586
Marcon (VE) Via Plaid	820.000			INDUSTRIALE	INDUSTRIALE					
Montebelluna (TV) Via E. Ferri n°12/14/16/18	550.000	600.000,00	570.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	589.103	163.400	404.703	170.431	48.988
Spinea (VI) Via delle Industrie n°28/30/32	310.000	155.000,00	150.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	170.248	78.000	92.188	51.074	23.412
Monaster (TV) 4 Appartamenti-5 Garages-3 Posti Auto scoperti	380.000			RESIDENZIALE	COMMERCIALE					
Aquiliana (AV) Loc. Montevicino Via Brodolini	120.000	120.000,00	120.000	COMMERCIALE	COMMERCIALE	154.837	42.238	112.598	48.481	12.808
Tarvisio (UD) terreno Via Roma	470.000	470.000,00		ALTRO	COMMERCIALE					
	19.930.000									
Montebelluna (PO) Via Puccini, 93	670.000	680.000,00	680.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	55.557	28.343	27.214	18.887	1.542
Tarvisio (UD) Via Roma	1.940.000			COMMERCIALE	COMMERCIALE					
	1.940.000									
TOTALE		48.550.000				42.688.818	13.892.084	21.368.706	90.521.302	3.800.928

Tabella n. 2

PROPRIETA'	valore netto l'adimensionalmente riferibile terreno	costo storico riferibile al solo fabbricato	fondo ammortato e distribuito al solo fabbricato	valore netto fabbricato	> valore da perdita Rmg	> valore netto attribuibile fabbricato	> valore netto attribuibile terreno	sostitutiva basi ammortizz. 3%	sostitutiva terreni 1,5%	rilascio fondi differite
	basi non ammort.	basi ammortizz.								
Montepulciano (FI) Via Fosco Ronsavanti n° 221 caduto nel 2012 Montepulciano (FI) Via Dell'Industria n° 10	1.712.374	8.210.933	2.277.076	6.942.856	15.854.771	12.523.917	3.130.854	376.715	48.984	4.915.588
Prato (PO) Via dei Fossi n° 14/C	130.760	4.233.805	2.035.410	2.198.195	7.841.045	8.272.838	1.609.203	188.185	23.523	2.482.068
Verona (VI) Strada Trieste n° 11	518.527	1.458.848	145.274	1.313.574	67.897	61.628	20.386	1.840	396	
Prato (PO) Via Puppatorio n° 62	652.094	2.537.297	735.982	1.801.405	806.501	564.550	241.850	16.937	3.625	253.241
Arezzo (AR) Via Arturo Chierri n° 15	763.199	2.392.738	309.411	2.083.328	2.043.472	1.430.431	613.042	42.913	9.195	641.850
Pisapia (PT) Viale Adige n° 77/79	361.065	1.818.480	421.246	1.397.234	800.801	640.541	190.160	19.219	2.402	251.452
Montemurlo (PO) Via Milano n° 57/59 Ago. Via Scarpellini Uscio/Catigallo (PO) Via Dionisiana n° 10	88.075	635.760	418.665	217.226	624.695	437.200	187.410	13.119	2.811	195.158
Prato (PO) Via Clementi n° 22/24- 26/30-32	115.851	446.172	138.487	307.685	346.884	277.807	69.377	8.325	1.041	100.921
Prato (PO) Via Fila n° 210/5-57-8-9	133.787	445.235	128.707	316.528	247.585	198.008	40.517	5.942	743	77.742
Montemurlo (PO) Via Annali n° 35	128.117	489.035	126.768	370.276	21.807	15.195	8.482	454	97	6.784
Montemurlo (PO) Via Palermo n° 38										
Montemurlo (PO) Via Ancona n° 18	43.423	192.246	52.907	139.331	197.226	138.008	59.186	4.142	885	61.928
Prato (PO) Via dei Fossi n° 14/G	2.833	10.000	5.208	5.602	171.475	137.180	34.285	4.115	514	53.843
Adelina (PT) Località Salsotto										
Arezzo (AR) Building 2										
Positano (TV) complesso Conad, Via Gonnella n° 2/4/6/8	791.741	3.433.928	1.660.275	1.847.653	1.560.505	1.062.424	468.162	39.773	7.023	490.030
Porto di Piave (TV) Via Postumia	145.772	563.488	253.468	340.030	1.564.105	1.094.939	469.260	32.848	7.036	481.150
Casale sul Sile (TV) Via Colombo	142.978	577.895	244.058	333.827	1.913.295	1.330.308	573.985	40.179	8.610	600.775
Settimo Torinese (TO) Corso E. De Nicola n° 92	303.734	1.095.150	377.893	708.522	787.744	551.421	238.323	16.543	3.545	247.352
Verona (VE) Via Pielici/Venier 7										
Verona (VE) Via Venier 74	281.833	912.005	284.804	627.204	850.863	455.804	195.256	13.688	2.923	204.371
Chiuso di Zappala (RI) Via Elbero n° 1/A	210.479	787.217	255.235	511.982	308.536	215.977	82.682	6.476	1.388	
Positano (TV) Via Pastore	169.183	653.482	258.836	394.644	238.172	185.321	70.852	4.992	1.053	74.168
Montebelluna (TV) Via Alde De Sasperi n° 5										
Quarto D'Altino (VE) Via G. Pascoli	106.618	392.103	118.302	248.711	454.671	318.270	136.401	9.548	2.048	142.767

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 4.840 (€ 4.840 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Prodotti finiti e merci	4.840	4.840	0
Totali	4.840	4.840	0

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 16.706.976 (€ 16.255.379 nel precedente esercizio).

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

Composizione dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	2.615.629	995.781	0	1.619.848
Verso Clienti - esigibili oltre l'esercizio successivo	121.742	121.741	0	1
Verso Controllate - esigibili entro l'esercizio successivo	6.017.610	0	0	6.017.610
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	228.942	0	0	228.942
Imposte anticipate - esigibili entro l'esercizio successivo	4.212.452	0	0	4.212.452
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	4.628.123	0	0	4.628.123
Totali	17.824.498	1.117.522	0	16.706.976

Movimenti dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	1.610.596	1.619.849	9.253
Crediti verso imprese controllate	5.221.072	6.017.610	796.538
Crediti tributari	815.578	228.942	-586.636
Imposte anticipate	4.585.722	4.212.452	-373.270
Crediti verso altri	4.022.411	4.628.123	605.712
Totali	16.255.379	16.706.976	451.597

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad € 0 (€ 0 nel precedente esercizio), di cui € 0 richiamati.

Informazioni in merito alle variazioni intervenute nella voce "Crediti per imposte anticipate" vengono fornite nella sezione "Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate".

Attivo circolante - Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 71.126 (€ 4.158.713 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Depositi bancari e postali	4.156.891	69.035	-4.087.856
Denaro e valori in cassa	1.822	2.091	269
Totali	4.158.713	71.126	-4.087.587

Elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate e collegate, ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile.

Elenco delle partecipazioni in imprese controllate:

Descrizione	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/Perdita di esercizio
Smit Real Estate al 31.12.2013	Prato	10.000	-1.454.687	-2.346.608
Okatan al 31.12.2013	Prato	240.000	3.021.862	-34.653
Totali		0	0	0

Descrizione	Quota % posseduta	Quota % posseduta	Valore di bilancio
-------------	-------------------	-------------------	--------------------

	direttamente	indirettamente	
Smit Real Estate al 31.12.2013	100,00	0	0
Okatan al 31.12.2013	100,00	0	4.704.583
Totali	0	0	4.704.583

Elenco delle partecipazioni in imprese collegate:

- nessuna partecipazione.

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Vengono di seguito riportati i dati relativi ai crediti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile:

- nessuna operazione con retrocessione a termine.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Verso controllate - Immobilizzazioni	446.000			446.000
Verso altri - Immobilizzazioni	0	26.419	0	26.419
Verso clienti - Circolante	1.619.848	1	0	1.619.849
Verso imprese controllate - Circolante	6.017.610	0	0	6.017.610
Crediti tributari - Circolante	228.942	0	0	228.942
Imposte anticipate - Circolante	4.212.452	0	0	4.212.452
Verso altri - Circolante	4.628.123	0	0	4.628.123
Totali	17.152.975	26.420	0	17.179.395

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Italia	Altri paesi UE	Resto d'Europa	Altri	Totale
Verso clienti	1.619.849	0	0	0	1.619.849
Verso imprese controllate	6.017.610	0	0	0	6.017.610
Crediti tributari	228.942	0	0	0	228.942
Imposte anticipate	4.212.452	0	0	0	4.212.452
Verso altri	4.628.123	0	0	0	4.628.123

Totali	16.706.976	0	0	0	16.706.976
---------------	-------------------	----------	----------	----------	-------------------

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 2.810.528 (€ 3.783.166 nel precedente esercizio).

I movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei attivi	612.676	0	-612.676
Risconti attivi	3.170.490	2.810.528	-359.962
Totali	3.783.166	2.810.528	-972.638

Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale

Qui di seguito vengono riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile:

- nessun onere finanziario è stato capitalizzato.

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 49.329.484 (€ 52.870.678 nel precedente esercizio).

Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserve da Rivalutazione	Riserva Statutaria
All'inizio dell'esercizio precedente	168.500	24.303	0	36.197.473	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Differenza da arrotondamento	0	0	0	0	0
- Destinazione del risultato d'esercizio	0	0	0	0	0
Altre variazioni:					
Altre	0	0	0	-3.917.812	0
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente	168.500	24.303	0	32.279.661	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Destinazione del risultato d'esercizio	0	67.721	0	0	0
Altre variazioni:					
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio corrente	168.500	92.024	0	32.279.661	0

Descrizione	Riserva per azioni proprie in portafoglio	Altre Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	0	22.234.949	-1.881.541	-1.309.623	55.434.061
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Differenza da arrotondamento	0	3	0	0	3
- Destinazione del risultato d'esercizio	0	0	-1.309.623	1.309.623	0
Altre variazioni:					
Altre	0	0	0	0	-3.917.812
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	1.354.426	1.354.426
Alla chiusura dell'esercizio precedente	0	22.234.952	-3.191.164	1.354.426	52.870.678
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Destinazione del risultato d'esercizio	0	3.736.707	0	-1.354.426	2.450.002
Altre variazioni		(2)			(2)
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0	-5.991.194	-5.991.194
Alla chiusura dell'esercizio corrente	0	25.971.657	-3.191.164	-5.991.194	49.329.484

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

Descrizione	Saldo finale	Apporti dei soci	Utili	Altra natura
Capitale	168.500	168.500	0	0
Riserve di rivalutazione	32.279.661	0	0	32.279.661
Riserva legale	92.024	0	92.024	0
Altre riserve	25.971.657	0	1.525.692	24.445.965
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.191.164	0	(3.191.164)	0

Descrizione	Liberamente disponibile	Distribuibile con vincoli	Non distribuibile	Utilizzo per copertura perdite	Altri Utilizzi
Capitale	0	0	168.500	0	0
Riserve di rivalutazione	0	32.279.661	0	0	0
Riserva legale	58.324	0	33.700	0	0
Altre riserve	1.525.692	0	24.445.965	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 4.303.175 (€ 4.799.605 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio
Per imposte, anche differite	4.799.605	0	1.087.837
Altri	0	591.407	0
Totali	4.799.605	591.407	1.087.837

Descrizione	Altri movimenti dell'esercizio +/-	Saldo finale	Variazione
Per imposte, anche differite	0	3.711.768	-1.087.837
Altri	0	591.407	591.407
Totali	0	4.303.175	-496.430

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo per imposte differite", si rimanda alla sezione "Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate".

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 103.456 (€ 91.016 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	91.016	12.617	177
Totali	91.016	12.617	177

Descrizione	Altri movimenti dell'esercizio +/-	Saldo finale	Variazione
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	103.456	12.440
Totali	0	103.456	12.440

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 15.183.006 (€ 20.253.798 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso banche	9.741.818	8.147.444	-1.594.374
Debiti verso società correlate	0	320.000	320.000
Debiti verso fornitori	2.679.356	981.715	-1.697.641
Debiti verso imprese controllate	0	422.270	422.270
Debiti verso controllanti	4.050.000	576.000	-3.474.000
Debiti tributari	2.336.129	3.335.054	998.925
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	13.895	9.857	-4.038
Altri debiti	1.432.600	1.390.666	-41.934
Totali	20.253.798	15.183.006	-5.070.792

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi ai debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile:

- nessuna operazione con retrocessione a termine.

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Debiti verso banche	4.056.211	4.091.233	0	8.147.444
Debiti verso società correlate	320.000	0	0	320.000
Debiti verso fornitori	981.715	0	0	981.715
Debiti verso imprese controllate	422.270	0	0	422.270
Debiti verso controllanti	576.000	0	0	576.000
Debiti tributari	3.335.054	0	0	3.335.054
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	9.857	0	0	9.857
Altri debiti	1.390.666	0	0	1.390.666
Totali	11.091.773	4.091.233	0	15.183.006

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni

sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Debiti assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	153.115	7.994.329	8.147.444
Debiti verso società correlate	320.000	0	320.000
Debiti verso fornitori	981.715	0	981.715
Debiti verso imprese controllate	422.270	0	422.270
Debiti verso controllanti	576.000	0	576.000
Debiti tributari	3.335.054	0	3.335.054
Debiti vs. Istituti di previdenza e sicurezza sociale	9.857	0	9.857
Altri debiti	1.390.666	0	1.390.666
Totali	7.188.677	7.994.329	15.183.006

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti nei confronti delle banche relativi ai mutui ed ai finanziamenti contratti e garantiti da ipoteca.

Riferimento	Importo	Tipo Garanzia	Bene Oggetto
Mutuo Cassa di Risparmio di Firenze	740.762	Ipoteca	Fabbricato Pistoia, Viale Adua e Fabbricato Verrone
Mutuo Carilucca	3.990.697	Ipoteca	Immobile direzionale Prato Macrolotto
Conto Corrente Ipotecario Carifirenze	1.565.828	Ipoteca	Immobile sito in Prato, Via del Purgatorio
Mutuo Intesa Sanpaolo	839.818	Ipoteca	Immobile Settimo Torinese e Postioma Via Gonella/Pastore
Mutuo Carifirenze	529.116	Ipoteca	Immobili siti in Marcon e Zoppola
Mutuo Carifirenze	328.110	Ipoteca	Immobili siti in Marcon e Zoppola
TOTALI	7.994.331		

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Altri	Totale
Debiti verso banche	8.147.444	0	0	0	8.147.444
Debiti verso società correlate	320.000	0	0	0	320.000
Debiti verso fornitori	981.715	0	0	0	981.715
Debiti verso imprese controllate	422.270	0	0	0	422.270
Debiti verso controllanti	576.000	0	0	0	576.000
Debiti tributari	3.335.054	0	0	0	3.335.054
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	9.857	0	0	0	9.857
Altri debiti	1.390.666	0	0	0	1.390.666
Totali	15.183.006	0	0	0	15.183.006

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 677.827 (€ 751.724 nel precedente esercizio).

I movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	93.320	27.989	-65.331
Risconti passivi	658.404	649.838	-8.566
Totali	751.724	677.827	-73.897

Garanzie, impegni e rischi

Si sottolinea, con particolare riferimento alle garanzie ipotecarie rilasciate che le stesse sono state indicate al loro valore nominale, ma è corretto precisare che di fatto devono considerarsi per importo sensibilmente inferiore in quanto i mutui a fronte dei quali sono state accese, sono già stati rimborsati per importi rilevanti.

Alla data di chiusura dell'esercizio, risultano in essere le seguenti garanzie, impegni e rischi:

Descrizione	
Leasing – quota capitale residua	23.205.834
Fidejussioni concesse	16.612.324
Garanzie ipotecarie concesse	49.755.759
Totali	89.573.917

Informazioni sul Conto Economico

Utili e perdite su cambi

La società non ha effettuato operazioni in valuta.

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 11 del Codice Civile, il seguente prospetto riporta i proventi da partecipazione diversi dai dividendi:

- nessun provento da partecipazione.

Imposte sul reddito

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	1.327.863	-1.087.433	-290.137	0
IRAP	67.518	-405	-83.133	0
Totali	1.395.381	-1.087.838	-373.270	0

PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DEL RISULTATO CIVILE ANTE IMPOSTE CON IL RISULTATO FISCALE IMPONIBILE DISTINTAMENTE PER L'IRES E L'IRAP.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da Bilancio	-5.310.380	-5.310.380
Variazioni in aumento dell'imponibile	+10.505.351	+7.196.038
Variazioni in diminuzione dell'imponibile	- 366.380	-484.877
Imponibile fiscale	+ 4.828.591	+ 1.400.781
Perdite esercizi precedenti	---	---
Imposte correnti	1.327.863	67.518

Descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed aliquote applicate

Qui di seguito si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 14, lett. a) del Codice Civile, relativamente all'indicazione delle imposte differite.

Nel prospetto sono distintamente indicate, per l'Ires e l'Irap, le differenze temporanee tassabili sorte negli esercizi precedenti e nell'esercizio corrente, con l'indicazione del periodo d'imposta in cui tali

differenze si riverseranno, nonché delle aliquote d'imposta applicate:

IRES

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRES	2014	2015	2016	2017	Non definito	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	3.954.300	3.945.900	3.945.900	0	1.403.729	13.249.829
Operazioni sorte nell'esercizio corrente		0	0	0	0	10
Totale	3.954.300	3.945.900	3.945.900	0	1.403.729	13.249.829
Aliquota media Ires	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%

IRAP

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRAP	2014	2015	2016	2017	Non definito	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	8.400	0	0	0	1.403.729	1.412.129
Operazioni sorte nell'esercizio corrente	0	0	0	0	0	0
Totale	8.400	0	0	0	1.403.729	1.412.129
Aliquota media Irap	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%

Le differenze temporanee tassabili relative all'Ires ed all'Irap ammontano rispettivamente ad Euro 13.249.829,00= e ad Euro 1.412.129,00= a cui corrispondono imposte differite, applicando le presunte aliquote percentuali d'imposta in vigore al momento in cui si riverseranno.

Le differenze temporanee tassabili sono così costituite:

- Plusvalenza Immobile Monastier € 8.400,00=;
- Ammortamenti relativi alla fusione De Martiis.....€ 942.182,00=;
- Rivalutazione civile di immobili da cedere ante 2015.....€ 461.547,00=;
- Plusvalenza Immobile Montelupo.....€ 11.837.700,00=.

Descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate ed aliquote applicate

Qui di seguito si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 14, lett. a) del Codice Civile, relativamente all'indicazione delle imposte anticipate.

Nel prospetto sono distintamente indicate, per l'Ires e l'Irap, le differenze temporanee deducibili sorte negli esercizi precedenti e nell'esercizio corrente, con l'indicazione del periodo d'imposta in cui tali differenze si riverseranno, nonché delle aliquote d'imposta applicate:

IRES

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRES	2013	2014	2015	2016	Non def.	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	0	0	0	0	2.098.195	2.098.195
Operazioni sorte nell'esercizio corrente	0	0	0	0	12.705.157	12.705.157
Annullamento imposte anticipate	0	0	0	0	-576.907	-576.907
Totale	0	0	0	0	14.226.445	14.226.445
Aliquota media Ires	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%

IRAP

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRAP	2013	2014	2015	2016	Non def.	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	0	0	0	0	619.994	619.994
Operazioni sorte nell'esercizio corrente	0	0	0	0	14.866.716	14.866.716
Annullamento imposte anticipate	0	0	0	0	-2.315.309	-2.315.309
Totale	0	0	0	0	13.171.401	13.171.401
Aliquota media Ires	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%

Le differenze temporanee deducibili sono così costituite:

- F.do svalutazione crediti tassato.....€ 924.163,00=;
- Svalutazione di immobili relativa all'esercizio€ 2.651.803,00=;
- Svalutazione di immobili relative ad esercizi precedenti.....€ 619.994,00=;
- Ripristino svalutazione di immobili secondo le disposizioni IAS.....€ -722.131,00=;
- Quota capitale interessi di leasing terreni.....€ 4.737.851,00=;
- Ammortamento indeducibili terreni.....€ 6.552.899,00=;
- Storno amm.ti inded.li da rivalutazione.....€ -1.593.178,00=.

Altre Informazioni

Operazioni con parti correlate (Art. 2427 co. 1 n. 22-bis)

La società ha effettuato le seguenti operazioni con le parti correlate (nell'accezione prevista dall'art. 2427, comma 2, del Codice Civile) a condizioni che non si discostano da quelle di mercato:

- Finanziamento infruttifero a controllate.....€ 446.000,00=;
- Finanziamento infruttifero ad altre partecipate.....€ 15.999,44=;
- Crediti verso controllate.....€ 6.017.610,20=;
- Crediti verso la correlata Borgosesia S.p.A..... € 2.719.813,64=;
- Debiti verso controllanti.....€ 576.000,00=;
- Fatture da ricevere dalle correlate Giada S.r.l. e Smeraldo S.r.l.....€ 6.663,01=;
- Debiti verso la correlata Borgosesia S.p.A€ 22.700,00=;
- Finanziamento fruttifero da società correlate Giada S.r.l. e Smeraldo S.r.l.....€ 320.000,00=;
- Debiti verso la società controllata Smitre S.r.l.....€ 422.269,92=.

Accordi fuori bilancio

Ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter C.C., la società non ha stipulato accordi, o altri atti, anche collegati tra loro, i cui effetti non risultino dallo stato patrimoniale e siano tali da esporre la società a rischi o generare benefici significativi.

Operazioni di locazione finanziaria

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, punto 22 del Codice Civile:

Descrizione	Riferimento contratto società di leasing	Valore attuale rate non scadute	Interessi passivi di competenza
Immobile Maniago	Selmabipiemme Leasing S.p.A.	6.141.506	159.296
Immobile Arese	MCC Locafit	16.795.921	46.384
Totali		22.937.427	205.680

Descrizione	Costo storico	Fondi ammortamento inizio esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Rettifiche valore dell'esercizio	Valore contabile
Immobile Maniago	14.650.000	3.296.250	439.500	0	10.914.250
Immobile Arese	25.571.000	3.835.650	383.565	0	21.351.785

Totali	40.221.000	7.131.900	823.065	0	32.266.035
---------------	-------------------	------------------	----------------	----------	-------------------

Operazioni con dirigenti, amministratori e sindaci

Qui di seguito vengono riportate le informazioni relative alle operazioni effettuate con dirigenti, amministratori e sindaci della società o di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime, in conformità a quanto previsto dai principi contabili:

- nessuna operazione.

Dividendi

Nel corso dell'esercizio la società non ha provveduto alla distribuzione di dividendi.

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre società.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società non è tenuta alla redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991.

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

La società è soggetta a direzione o coordinamento da parte del "FONDO GIOIELLO" gestito da "BORGOSIESIA GESTIONI SGR S.P.A.". Di detto fondo di forniscono i dati dell'ultimo rendiconto.



RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2013				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
(Valori in Euro)				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	83.956.199	61,75	83.211.859	60,84
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	<u>83.956.199</u>	<u>61,75</u>	<u>83.211.859</u>	<u>60,84</u>
A1. Partecipazioni di controllo	83.956.199	61,75	83.211.859	61,84
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi e altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi e altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILIE E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	46.060.000	33,83	46.410.000	33,93
B1. Immobili dati in locazione	46.060.000	33,83	46.410.000	33,93
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	979.215	0,72	1.136.627	0,83
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	979.215	0,72	1.136.627	0,83
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI	3.525	0,00	4.935	0,00
E1. Immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-
E2. Immobilizzazioni materiali	3.525	0,00	4.935	0,00
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.845.639	1,36	588.687	0,43
F1. Liquidità disponibile	1.845.639	1,36	588.687	0,43
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	3.114.430	2,29	5.425.456	3,97
G1. Crediti per p.p.t. a titoli e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	27.889	0,02	34.204	0,03
G3. Risparmio d'imposta	-	-	-	-
G4. Altre	3.086.541	2,27	5.391.252	3,94
TOTALE ATTIVITA'	135.959.008	100,00	136.777.554	100,00

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2013				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
(Valori in Euro)				
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	23.932.648		24.140.122	
H1. Finanziamenti ipotecari	23.932.648		24.140.122	
H2. Prestiti contro termine passivi e operazioni assimilate	-		-	
H3. Altri	-		-	
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-		-	
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-		-	
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-		-	
L1. Proventi da distribuire	-		-	
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-		-	
M. ALTRE PASSIVITA'	4.228.441		2.199.482	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.405.595		1.239.025	
M2. Debiti di imposta	205.652		-	
M3. Rate e risconti passivi	809.283		200.263	
M4. Altre	1.558.871		585.184	
M5. Debiti per depositi cauzionali	260.000		195.000	
TOTALE PASSIVITA'	28.161.090		26.339.604	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	107.797.919		110.437.960	
Numero delle quote in circolazione	340		340	
Valore unitario delle quote	317.052,703		324.817,530	
Importi richiamati e non ancora versati	-		-	
Valore unitario quote da emettere	-		-	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	-		-	

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2013				
SEZIONE REDDITUALE				
(Valori in Euro)				
	Rendiconto al 31/12/2013		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	1.715.660	-	1.030.622
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
A1. PARTECIPAZIONI	-	1.715.660	-	1.030.622
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	16.889
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-	1.715.660	-	1.047.491
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A3.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-	-	-
A4.1 di copertura	-	-	-	-
A4.2 non di copertura	-	-	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari	-	1.715.660	-	1.030.622
B. IMMOBILIE DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-	1.221.654	-	510.951
B1. Canoni di locazione e altri proventi	-	4.723.472	-	3.069.161
B2. Utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
B3. Plusvalenze / minusvalenze	-	2.988.009	-	3.050.000
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-	290.405	-	303.909
B5. Ammortamenti	-	-	-	-
B6. Imposte sugli immobili	-	223.405	-	226.203
Risultato gestione beni immobili	-	1.221.654	-	510.951
C. CREDITI	-	94.513	-	111.120
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	94.513	-	111.120
C2. Incrementi / decrementi di valore	-	-	-	-
Risultato gestione crediti	-	94.513	-	111.120
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	-	-	-
E. ALTRI BENI	-	1.410	-	1.410
E1. Proventi	-	-	-	-
E2. Utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
E3. Plusvalenze / minusvalenze	-	1.410	-	1.410
Risultato gestione investimenti	-	400.903	-	1.431.863

	Rendiconto al 31/12/2013		Rendiconto esercizio precedente	
F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	-		-	
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 risultati realizzati	-		-	
F1.2 risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 risultati realizzati	-		-	
F2.2 risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 risultati realizzati	-		-	
F3.2 risultati non realizzati	-		-	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	-		-	
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	-		-	
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-		-	
Risultato lordo della gestione caratteristica	-	400.903	-	1.431.263
H. ONERI FINANZIARI	-		-	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	1.094.816	-	1.413.267
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	1.093.853	-	1.409.577
H1.2 su altri finanziamenti	-	963	-	3.690
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	762	-	3.690
Risultato netto della gestione caratteristica	-	1.495.518	-	2.845.130
I. ONERI DI GESTIONE	-		-	
I1. Provvigione di gestione SGR	-	1.479.745	-	1.519.693
I2. Commissioni banca depositaria	-	1.109.547	-	1.131.247
I3. Oneri per esperti indipendenti	-	36.444	-	38.170
I4. Spese pubblicazione prospetto informativo al pubblico	-	89.100	-	94.000
I5. Altri oneri di gestione	-	-	-	-
L. ALTRI RICAVI E ONERI	-		-	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	335.222	-	394.059
L2. Altri ricavi	-	0	-	-
L3. Altri oneri	-	465.751	-	2.120
Risultato della gestione prima delle imposte	-	130.530	-	396.179
M. IMPOSTE	-		-	
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2. Risparmio di imposta	-	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-	-
Utile / perdita dell'esercizio	-	2.540.041	-	4.758.882

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile, si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2428, comma 2, punti 3) e 4) c.c..

Azioni proprie:

- nessuna.

Azioni o quote possedute di società controllanti:

- nessuna.

Conversione dei Conti in Euro

La redazione del Bilancio in unità di Euro in conformità di legge non ha prodotto arrotondamenti nel bilancio chiuso al 31/12/2013, mentre li aveva prodotti in quello tradotto in Euro relativo all'esercizio precedente. Tali arrotondamenti sono stati allocati nel 2012 fra le "Altre Riserve" per - 1 € e tra gli "Oneri Straordinari" per - 2 €.

Destinazione del risultato dell'esercizio

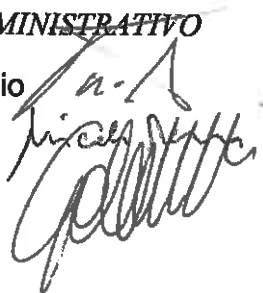
Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013 e di voler rinviare a nuovo la perdita conseguita nell'esercizio pari ad € 5.991.194,19=.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO

COLOTTO Fabio

ROSSI Nicola

BINI Gabriele



BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Sede in PRATO - Via Dei Fossi, 14/C

Capitale Sociale versato Euro 168.500,00= (i.v.)

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00679510412

Partita IVA: 00228090973 - N. Rea: 498768

Bilancio al 31/12/2014

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2014	31/12/2013
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
Valore lordo	228.947	86.097
Ammortamenti	58.114	75.122
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	170.833	10.975
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
Valore lordo	66.206.081	66.947.281
Ammortamenti	16.174.211	19.675.056
Svalutazioni	3.108.291	2.549.617
Totale immobilizzazioni materiali (II)	46.923.579	44.722.608
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	446.000
Esigibili oltre l'esercizio successivo	461.690	26.419
Totale crediti	461.690	472.419

Altre immobilizzazioni finanziarie	4.705.133	4.797.476
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	5.166.823	5.269.895

Totale immobilizzazioni (B)	52.261.235	50.003.478
------------------------------------	-------------------	-------------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE*I - Rimanenze*

Totale rimanenze (I)	4.840	4.840
----------------------	-------	-------

II - Crediti

Esigibili entro l'esercizio successivo	12.389.460	16.706.975
--	------------	------------

Esigibili oltre l'esercizio successivo	310.143	1
--	---------	---

Totale crediti (II)	12.699.603	16.706.976
---------------------	------------	------------

III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
--	---	---

IV - Disponibilità liquide

Totale disponibilità liquide (IV)	1.434.861	71.126
-----------------------------------	-----------	--------

Totale attivo circolante (C)	14.139.304	16.782.942
-------------------------------------	-------------------	-------------------

D) RATEI E RISCONTI

Totale ratei e risconti (D)	2.457.998	2.810.528
------------------------------------	------------------	------------------

TOTALE ATTIVO	68.858.537	69.596.948
----------------------	-------------------	-------------------

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2014	31/12/2013
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	168.500	168.500
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	32.279.661	32.279.661
IV - Riserva legale	92.024	92.024

V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.525.692	1.525.692
Versamenti in conto capitale	21.325.677	21.325.677
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	3.120.289
Varie altre riserve	2	-1
Totale altre riserve (VII)	25.971.660	25.971.657
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-9.182.358	-3.191.164
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	-6.177.463	-5.991.194
Utile (perdita) residua	-6.177.463	-5.991.194
Totale patrimonio netto (A)	43.152.024	49.329.484

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Totale fondi per rischi e oneri (B)	7.692.604	4.303.175
--	------------------	------------------

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

	116.270	103.456
--	----------------	----------------

D) DEBITI

Esigibili entro l'esercizio successivo	12.585.084	11.091.773
Esigibili oltre l'esercizio successivo	4.684.228	4.091.233
Totale debiti (D)	17.269.312	15.183.006

E) RATEI E RISCONTI

Totale ratei e risconti (E)	628.327	677.827
------------------------------------	----------------	----------------

TOTALE PASSIVO	68.858.537	69.596.948
-----------------------	-------------------	-------------------

CONTI D'ORDINE**31/12/2014****31/12/2013**

Beni di terzi presso l'impresa

Altro	0	23.205.834
-------	---	------------

Totale beni di terzi presso l'impresa	0	23.205.834
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	21.488.402	16.612.324
Rischi assunti dall'impresa		
Altri rischi		
altri	0	49.755.759
Totale altri rischi	0	49.755.759
Totale rischi assunti dall'impresa	0	49.755.759
TOTALE CONTI D'ORDINE	21.488.402	89.573.917

CONTO ECONOMICO

	31/12/2014	31/12/2013
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.656.488	5.177.920
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	289.039	0
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	870.615	521.198
Totale altri ricavi e proventi (5)	870.615	521.198
Totale valore della produzione (A)	5.816.142	5.699.118
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.633	0
7) per servizi	1.137.879	723.835
8) per godimento di beni di terzi	2.589.304	2.541.276
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	192.354	161.715
b) oneri sociali	59.439	41.597
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	20.285	12.617
c) Trattamento di fine rapporto	15.057	12.617

e) Altri costi	5.228	0
Totale costi per il personale (9)	272.078	215.929

10) ammortamenti e svalutazioni:

a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.998.449	2.410.252
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.575	4.190
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.388.631	1.852.454
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	606.243	553.608
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	6.078.309	706.223
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	8.076.758	3.116.475
14) Oneri diversi di gestione	1.806.836	847.454

Totale costi della produzione (B)	13.890.488	7.444.000
-----------------------------------	------------	-----------

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-8.074.346	-1.745.851
--	------------	------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) altri proventi finanziari:

d) proventi diversi dai precedenti

da imprese controllate	151.960	0
altri	117.006	282.945
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	268.966	282.945
Totale altri proventi finanziari (16)	268.966	282.945

17) interessi e altri oneri finanziari

altri	213.955	216.105
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	213.955	216.105

Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	55.011	66.840
---	--------	--------

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE.:

18) Rivalutazioni:

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

	17.929	0
--	--------	---

Totale rivalutazioni (18)	17.929	0
---------------------------	--------	---

19) Svalutazioni:

a) di partecipazioni	106.993	3.631.370
----------------------	---------	-----------

Totale svalutazioni (19)	106.993	3.631.370
--------------------------	---------	-----------

**Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (D)
(18-19)**

-89.064	-3.631.370
---------	------------

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:

20) Proventi

Altri	1.293	0
-------	-------	---

Totale proventi (20)	1.293	0
----------------------	-------	---

21) Oneri

Imposte relative ad esercizi precedenti	137.503	0
---	---------	---

Totale oneri (21)	137.503	0
-------------------	---------	---

Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)

-136.210	0
----------	---

Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)

-8.244.609	-5.910.381
------------	------------

22) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate

Imposte correnti	1.115.365	1.395.381
------------------	-----------	-----------

Imposte anticipate	1.945.501	-373.270
--------------------	-----------	----------

Imposte differite	-1.237.010	-1.087.838
-------------------	------------	------------

Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	-2.067.146	680.813
--	------------	---------

(23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO

-6.177.463	-5.991.194
------------	------------

Il Consiglio di Amministrazione

Dott. COLOTTO Fabio

BINI Gabriele

BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Sede in PRATO - Via Dei Fossi, 14/C

Capitale Sociale versato Euro 168.500,00= (i.v.)

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00679510412

Partita IVA: 00228090973 - N. Rea: 498768

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2014**redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 - bis c.c.****Premessa**

Il bilancio chiuso al 31/12/2014, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c., e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435 - bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si omettono le indicazioni previste dal n.10 dell'art. 2426 e dai numeri 2), 3), 7), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 16) e 17) dell'art. 2427, nonché dal n.1) del comma 1 dell'art.2427 - bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile.

Il Consiglio di Amministrazione si è avvalso del maggior termine ex art. 2364 stante la complessità del patrimonio della stessa fra cui vi sono partecipazioni di rilevante valore e che meritano una attenta valutazione.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio

si è provveduto a:

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

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene, con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

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

I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità futura stimata in 5 anni.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali sono state operate con il consenso del Collegio Sindacale, ove previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato, e con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

Il costo è rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione monetaria ed, in ogni caso, non eccede il valore di mercato.

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

Sono state applicate le seguenti aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali:

Fabbricati: 3%;

Impianti: 15%;

Macchine d'ufficio elettroniche: 20%;

Altri beni:

- Mobili e arredi: 12 %;

Si rende noto che il valore degli immobili e dei terreni viene costantemente adeguato al valore determinato in seguito alla valutazione di perizia effettuata dall'esperto indipendente sui beni appartenenti al Fondo Gioiello e delle società cui lo stesso fondo partecipa fra cui anche la Bravo Spa.

In deroga ai criteri sopra illustrati, le attrezzature che, per le loro caratteristiche tecniche, sono soggette a continuo rinnovamento sono state iscritte tenendo conto di un valore costante, conformemente alla disposizione contenuta nell'articolo 2426, punto 12 del Codice Civile.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore.

Nel rispetto dei nuovi principi contabili quanto destinato al Fondo Ammortamento Terreni è stato destinato al Fondo Ripristino Ambientale.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Nelle tabelle allegate alla presente nota integrativa sono indicati gli immobili oggetto di rivalutazione ai sensi del D.L. n. 185/2008.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie diverse dalle partecipazioni sono costituite da crediti originati da finanziamenti a società controllate ed a altre partecipate nonché da depositi cauzionali e sono state iscritte al valore nominale.

Nella Situazione Patrimoniale sono separatamente indicate le partecipazioni in imprese controllate, da quelle per le quali non è invece configurabile un rapporto di collegamento ai sensi dell'art. 2359 C.C.. Tutte le partecipazioni sono state iscritte al valore di sottoscrizione o di acquisto e sono comprensive degli oneri accessori, ad eccezione della partecipazione nella impresa controllata Smitre S.r.l., la quale è stata svalutata per un importo pari ad € 3.039.963,30=, e la partecipazione nella società Vecchia Chiosina, svalutata per € 92.343,21=.

Le partecipazioni in altre imprese non controllate sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato sulla base delle perdite rilevate dalle società partecipate.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono esposti al valore di presunto realizzo che è pari al loro importo numerario.

Rimanenze

Le rimanenze, rappresentate da materiali e beni di consumo acquisiti a seguito del fallimento della società Tessit, affittuaria, sono state valutate sulla base del rispettivo costo specifico.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Le attività per imposte anticipate connesse alle differenze temporanee deducibili ed alle perdite fiscali, in aderenza al principio generale della prudenza, sono state rilevate rispettivamente in presenza di ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si riverseranno, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare, e di imponibili fiscali futuri che potranno assorbire le perdite riportabili entro il periodo nel quale le stesse sono deducibili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione.

Il fondo per imposte differite è stato calcolato sulle differenze temporanee tassabili, applicando l'aliquota d'imposta che si ritiene sarà in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento, e apportando, inoltre, i necessari aggiustamenti in caso di variazione di aliquote rispetto a quelle calcolate negli esercizi precedenti.

Nei fondi per rischi ed oneri, in ossequio ai nuovi principi contabili, è stato iscritto il "Fondo ripristino ambientale" di importo pari ad €. 4.626.438,73=.

TFR

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

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Valori in valuta

Non sono state effettuate operazioni in valuta.

Impegni, garanzie e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Attivo**Operazioni di locazione finanziaria**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 22 del Codice Civile, si elencano di seguito le operazioni di locazione finanziaria in corso:

	Riferimento contratto società di leasing	Valore attuale rate non scadute	Interessi passivi di competenza
Immobile Maniago	Selmabipiemme Leasing Spa	5.242.193	92.773
Immobile Arese	MCC Locafit	15.746.177	804.703
Totali		20.988.370	897.476

	Costo storico	Fondi ammortamento inizio esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Rettifiche valore dell'esercizio	Valore contabile
Immobile Maniago	14.650.000	3.735.750	439.500	0	10.474.750
Immobile Arese	25.571.000	4.219.215	383.565	0	20.968.220
Totali	40.221.000	7.954.965	823.065	0	31.442.970

Elenco delle partecipazioni in imprese controllate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate, ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile.

	Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Valore a bilancio o corrispond ente credito
	Smit Real Estate Srl in liquidazione al 31.12.2014	Prato	10.000	-2.162.025	-3.616.713	10.000	0
	Okatan Srl al 31.12.2014	Prato	240.000	-57.405	2.964.456	240.000	4.704.583
Totale							4.704.583

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata.

Elenco delle partecipazioni in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Totale	1
Crediti immobilizzati per area geografica abbreviato		
Area geografica		Italia
Totale crediti immobilizzati	461.690	461.690

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

Non vi sono crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Immobilizzazioni Finanziarie - Valore**Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value**

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 2 del Codice civile, si precisa che non vi sono immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Attivo circolante**Attivo circolante - Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 4.840 (€ 4.840 nel precedente esercizio).

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

	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti (versati)	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	0	0	0	4.840	0	4.840
Valore di fine esercizio	0	0	0	4.840	0	4.840

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 12.699.603 (€ 16.706.976 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	1.522.246	219.093	0	1.303.153
Verso Clienti - esigibili oltre l'esercizio successivo	1.538.548	1.305.728	0	232.820
Verso Controllate - esigibili entro l'esercizio successivo	5.908.784	5.306.680	0	602.104
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	490.887	0	0	490.887
Imposte anticipate - esigibili entro l'esercizio successivo	6.157.953	0	0	6.157.953
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	3.835.363	0	0	3.835.363
Verso Altri - esigibili oltre l'esercizio successivo	77.323	0	0	77.323
Totali	19.531.104	6.831.501	0	12.699.603

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	1.619.849	6.017.610	0	0
Variazione nell'esercizio	-83.876	-5.415.506	0	0
Valore di fine esercizio	1.535.973	602.104	0	0

Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0
-----------------------------	---	---	---	---

	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	228.942	4.212.452	4.628.123	16.706.976
Variazione nell'esercizio	261.945	1.945.501	-715.437	-4.007.373
Valore di fine esercizio	490.887	6.157.953	3.912.686	12.699.603
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	1
Crediti per area geografica abbreviato		
Area geografica		Italia
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	12.699.603	12.699.603

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Operazioni con retrocessione a termine

Non vi sono crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attivo circolante - Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.434.861 (€ 71.126 nel precedente esercizio).

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

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	69.035	0	2.091	71.126
Variazione nell'esercizio	1.364.992	0	-1.257	1.363.735
Valore di fine esercizio	1.434.027	0	834	1.434.861

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 2.457.998 (€ 2.810.528 nel precedente esercizio).

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

	Disaggio su prestiti	Ratei attivi	Altri risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	0	2.810.528	2.810.528
Variazione nell'esercizio	0	0	-352.530	-352.530
Valore di fine esercizio	0	0	2.457.998	2.457.998

Oneri finanziari capitalizzati

Qui di seguito vengono riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile:
- Nessun onere finanziario è stato capitalizzato.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 43.152.024 (€ 49.329.484 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	168.500	0	0	0
Riserve di rivalutazione	32.279.661	0	0	0
Riserva legale	92.024	0	0	0
Altre riserve				

Riserva straordinaria o facoltativa	1.525.692	0	0	0
Versamenti in conto capitale	21.325.677	0	0	0
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	0	0	0
Varie altre riserve	-1	0	0	2
Totale altre riserve	25.971.657	0	0	2
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.191.164	0	-5.991.194	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-5.991.194	0	5.991.194	
Totale Patrimonio netto	49.329.484	0	0	2

	Decrementi	Riclassifico	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		168.500
Riserve di rivalutazione	0	0		32.279.661
Riserva legale	0	0		92.024
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0		1.525.692
Versamenti in conto capitale	0	0		21.325.677
Riserva avanzo di fusione	0	0		3.120.289
Varie altre riserve	0	1		2
Totale altre riserve	0	1		25.971.660
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-9.182.358
Utile (perdita) dell'esercizio			-6.177.463	-6.177.463
Totale Patrimonio netto	0	1	-6.177.463	43.152.024

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	168.500	0	0	0
Riserve di rivalutazione	32.279.661	0	0	0
Riserva legale	24.303	0	0	67.721
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	238.987	0	0	1.286.705
Versamenti in conto capitale	18.875.677	0	0	2.450.000
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	0	0	0
Varie altre riserve	-1	0	0	0
Totale altre riserve	22.234.952	0	0	3.736.705
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.191.164	0	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	1.354.426	0	-1.354.426	
Totale Patrimonio netto	52.870.678	0	-1.354.426	3.804.426

	Decrementi	Riclassifico	Risultato	Valore di fine
--	------------	--------------	-----------	----------------

			d'esercizio	esercizio
Capitale	0	0		168.500
Riserve di rivalutazione	0	0		32.279.661
Riserva legale	0	0		92.024
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0		1.525.692
Versamenti in conto capitale	0	0		21.325.677
Riserva avanzo di fusione	0	0		3.120.289
Varie altre riserve	0	0		-1
Totale altre riserve	0	0		25.971.657
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-3.191.164
Utile (perdita) dell'esercizio			-5.991.194	-5.991.194
Totale Patrimonio netto	0	0	-5.991.194	49.329.484

Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	168.500	Apporto dei soci	Non utilizzabile	0	0	0
Riserve di rivalutazione	32.279.661	Altra natura	Utilizzabile a condizione	0	0	0
Riserva legale	92.024	Utili	Utilizzabile in parte	58.324	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria o facoltativa	1.525.692	Utili	Liberamente utilizzabile	1.525.692	0	0
Versamenti in conto capitale	21.325.677	Apporto dei soci	Non utilizzabile	0	0	0
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	Altra natura	Non utilizzabile	0	0	0
Varie altre riserve	2	Altra natura	Non utilizzabile	0	0	0
Totale altre riserve	25.971.660			1.525.692	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-9.182.358			0	0	0
Totale	49.329.487			1.584.016	0	0
Residua quota distribuibile				1.584.016		

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 7.692.604 (€ 4.303.175 nel precedente esercizio).

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

	Fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	4.303.175
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	4.626.439
Utilizzo nell'esercizio	1.237.010
Totale variazioni	3.389.429
Valore di fine esercizio	7.692.604

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni dei "Fondi per imposte differite", si rimanda alla sezione "Imposte dell'esercizio".

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 116.270 (€ 103.456 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	103.456
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	15.057
Utilizzo nell'esercizio	2.243
Totale variazioni	12.814
Valore di fine esercizio	116.270

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 17.269.312 (€ 15.183.006 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso banche	8.147.444	7.365.313	-782.131
Debiti verso altri finanziatori	320.000	320.000	0
Acconti	0	30.000	30.000
Debiti verso fornitori	981.715	1.383.135	401.420
Debiti verso imprese controllate	422.270	538.270	116.000
Debiti verso controllanti	576.000	1.050.000	474.000
Debiti tributari	3.335.054	5.226.102	1.891.048
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	9.857	19.378	9.521
Altri debiti	1.390.666	1.337.114	-53.552
Totali	15.183.006	17.269.312	2.086.306

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	8.147.444	-782.131	7.365.313	0
Debiti verso altri finanziatori	320.000	0	320.000	0
Acconti	0	30.000	30.000	0
Debiti verso fornitori	981.715	401.420	1.383.135	0
Debiti verso imprese controllate	422.270	116.000	538.270	0
Debiti verso controllanti	576.000	474.000	1.050.000	0
Debiti tributari	3.335.054	1.891.048	5.226.102	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.857	9.521	19.378	0
Altri debiti	1.390.666	-53.552	1.337.114	0
Totale debiti	15.183.006	2.086.306	17.269.312	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Totale	1
Debiti per area geografica abbreviato		

Area geografica		Italia
Debiti	17.269.312	17.269.312

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Ammontare
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti assistiti da ipoteche	7.322.563
Totale debiti assistiti da garanzie reali	7.322.563
Debiti non assistiti da garanzie reali	9.946.749
Totale	17.269.312

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti nei confronti delle banche relativi ai mutui ed ai finanziamenti contratti e garantiti da ipoteca.

Riferimento	Tipo Garanzia	Bene Oggetto
Mutuo Carifirenze	Ipoteca	Fabbricato Pistoia, Viale Adua e Fabbricato Verrone
Mutuo Carilucca	Ipoteca	Immobile direzionale Prato Macrolotto
Conto Corrente Ipotecario Carifirenze	Ipoteca	Immobile sito in Prato, Via del Purgatorio
Mutuo Intesa Sanpaolo	Ipoteca	Immobile Settimo Torinese e Postioma Via Gonella/Pastore
Mutuo Carifirenze	Ipoteca	Immobili siti in Marcon e Zoppola
Mutuo Carifirenze	Ipoteca	Immobili siti in Marcon e Zoppola



Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non vi sono debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di

retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile:

- Finanziamenti infruttiferi dell'unico socio per €. 1.050.000,00=.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 628.327 (€ 677.827 nel precedente esercizio).

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

	Ratei passivi	Aggio su prestiti emessi	Altri risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	27.989	0	649.838	677.827
Variazione nell'esercizio	-497	0	-49.003	-49.500
Valore di fine esercizio	27.492	0	600.835	628.327

Garanzie, impegni e rischi

Alla data di chiusura dell'esercizio, risultano in essere le seguenti garanzie, impegni e rischi:

Descrizione	
Leasing – quota capitale residua	21.238.401
Impegni su preliminari di vendita a terzi	250.000
Totali	21.488.401

Informazioni sul Conto Economico

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 11 del Codice Civile, il seguente elenco riporta i proventi da partecipazione diversi dai dividendi:

- trattasi di altri proventi finanziari dalle società controllate per €. 151.960,22= e altri proventi finanziari da terzi per €. 117.006,61=.

Utili e perdite su cambi

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

- nessuna operazione in valuta effettuata nell'esercizio.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	1.044.477	-1.214.358	1.888.646	0
IRAP	70.888	-22.652	56.855	0
Totali	1.115.365	-1.237.010	1.945.501	0

PROSPETTO DI RICONCiliaZIONE DEL RISULTATO CIVILE ANTE IMPOSTE CON IL RISULTATO FISCALE IMPONIBILE DISTINTAMENTE PER L'IRES E L'IRAP.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da Bilancio	-8.244.609	-8.244.609
Variazioni in aumento dell'imponibile	+12.610.044	+10.107.170
Variazioni in diminuzione dell'imponibile	- 567.335	-391.851
Imponibile fiscale	+ 3.798.100	+ 1.470.710
Perdite esercizi precedenti	---	---
Imposte correnti	1.044.477	70.888

Descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed aliquote applicate

Qui di seguito si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 14, lett. a) del Codice Civile, relativamente all'indicazione delle imposte differite.

Nel prospetto sono distintamente indicate, per l'Ires e l'Irap, le differenze temporanee tassabili sorte negli esercizi precedenti e nell'esercizio corrente, con l'indicazione del periodo d'imposta in cui tali differenze si riverseranno, nonché delle aliquote d'imposta applicate:

IRES

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRES	2015	2016	2017	2018	Non definito	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	3.945.900	3.945.900	0	0	942.182	8.833.982
Operazioni sorte nell'esercizio corrente		0	0	0	0	10
Totale	3.945.900	3.945.900	0	0	942.182	8.833.982
Aliquota media Ires	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%

IRAP

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRAP	2015	2016	2017	2018	Non definito	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	0	0	0	0	942.182	942.182
Operazioni sorte nell'esercizio corrente	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	942.182	942.182
Aliquota media Irap	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%

Le differenze temporanee tassabili relative all'Ires ed all'Irap ammontano rispettivamente ad Euro 8.833.982,00= e ad Euro 942.182,00= a cui corrispondono imposte differite, applicando le presunte aliquote percentuali d'imposta in vigore al momento in cui si riverseranno.

Le differenze temporanee tassabili sono così costituite:

- Ammortamenti relativi alla fusione De Martiis.....€ 942.182,00=;
- Plusvalenza Immobile Montelupo.....€ 7.891.800,00=.

Descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate ed aliquote applicate

Qui di seguito si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 14, lett. a) del Codice Civile, relativamente all'indicazione delle imposte anticipate.

Nel prospetto sono distintamente indicate, per l'Ires e l'Irap, le differenze temporanee deducibili sorte negli esercizi precedenti e nell'esercizio corrente, con l'indicazione del periodo d'imposta in cui tali

differenze si riverseranno, nonché delle aliquote d'imposta applicate:

IRES

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRES	2015	2016	2017	2018	Non def.	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	0	0	0	0	13.789.787	13.789.787
Operazioni sorte nell'esercizio corrente	0	0	0	0	8.564.726	8.564.729
Annullamento imposte anticipate	0	0	0	0	-2.315.309	-2.315.309
Totale	0	0	0	0	20.039.204	20.039.204
Aliquota media Ires	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	27,50%

IRAP

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRAP	2015	2016	2017	2018	Non def.	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	0	0	0	0	12.484.059	12.484.059
Operazioni sorte nell'esercizio corrente	0	0	0	0	3.258.046	3.258.046
Annullamento imposte anticipate	0	0	0	0	-2.315.309	-2.315.309
Totale	0	0	0	0	13.426.796	13.426.796
Aliquota media Ires	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%

Le differenze temporanee deducibili sono così costituite:

- F.do svalutazione crediti tassato.....€ 1.305.728,00=;
- Svalutazione di immobili relativa all'esercizio€ 3.258.046,00=;
- Svalutazione di immobili relative ad esercizi precedenti.....€ 619.994,00=;
- Ripristino svalutazione di immobili secondo le disposizioni IAS.....€ -722.131,00=;
- Quota capitale interessi di leasing terreni.....€ 5.311.166,00=;
- Ammortamento indeducibili terreni.....€ 6.552.899,00=;
- Storno amm.ti indeb.li da rivalutazione.....€ -1.593.178,00=;
- F.do svalutazione crediti verso controllate.....€ 5.306.680,00.

Altre informazioni

Strumenti finanziari

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 19 del Codice Civile relativamente ai dati sugli strumenti finanziari emessi dalla società sono desumibili dal prospetto seguente:

- Nessun strumento finanziario è stato emesso dalla società.

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

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del "FONDO GIOIELLO" gestito da "BORGOSIESIA GESTIONI SGR S.P.A. IN LIQUIDAZIONE". Di detto fondo si forniscono i dati dell'ultimo rendiconto.

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2014				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
(Valori in Euro)				
	Situazione al 31.12.2014		Situazione a fine esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	68.482.560	59,69	83.956.199	61,75
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	<u>68.482.560</u>	<u>59,69</u>	<u>83.956.199</u>	<u>61,75</u>
A1. Partecipazioni di controllo	68.482.560	59,69	83.956.199	61,75
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	39.880.000	34,76	46.060.000	33,88
B1. Immobili dati in locazione	39.880.000	34,76	46.060.000	33,88
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	805.515	0,70	979.215	0,72
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	805.515	0,70	979.215	0,72
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI	2.115	0,00	3.525	0,00
E1. Immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-
E2. Immobilizzazioni materiali	2.115	0,00	3.525	0,00
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.258.602	1,10	1.845.639	1,36

F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				-
G. ALTRE ATTIVITA'	4.292.847	3,74	3.114.430	2,29
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		-		-
G2. Ratei e risconti attivi	21.619	0,02	27.889	0,02
G3. Risparmio d'imposta		-		-
G4. Altre	4.271.228	3,72	3.086.541	2,27
TOTALE ATTIVITA'	114.721.640	100,00	135.959.008	100,00

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2014 SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)				
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2014		Situazione a fine esercizio precedente	
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	23.719.068		23.932.648	
H1. Finanziamenti ipotecari	23.719.068		23.932.648	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			-	
H3. Altri				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati			-	
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI				
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti			-	
M. ALTRE PASSIVITA'	3.992.362		4.228.441	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.620.291		1.405.595	
M2. Debiti di imposta	32.555		205.692	
M3. Ratei e risconti passivi	245.992		800.283	
M4. Altre	1.833.523		1.556.871	
M5. Debiti per depositi cauzionali	260.000		260.000	
TOTALE PASSIVITA'	27.711.429		28.161.090	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	87.010.210,500		107.797.919	
Numero delle quote in circolazione	340		340	
Valore unitario delle quote	255.912,384		317.052,703	
Importi richiamati e non ancora versati	-		-	
Valore unitario quote da emettere	-		-	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	-		-	

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2014 SEZIONE REDDITUALE (Valori in Euro)				
	Rendiconto al 31/12/2014		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	15.473.639	-	1.715.660
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
A1. PARTECIPAZIONI	-	15.473.639	-	1.715.660
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-	15.473.639	-	1.715.660
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A3.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-	-	-
A4.1 di copertura	-	-	-	-
A4.2 non di copertura	-	-	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari		- 15.473.639		- 1.715.660
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-	2.968.148	-	1.221.654
B1. Canoni di locazione e altri proventi	-	6.627.491	-	4.723.472
B2. Utile/perdite da realizzo	-	-	-	-
B3. Plusvalenze/minusvalenze	-	9.002.036	-	2.888.009
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-	368.661	-	290.405
B5. Ammortamenti	-	-	-	-
B6. Imposte sugli immobili	-	223.942	-	223.405
Risultato gestione beni immobili		- 2.968.148		- 1.221.654
C. CREDITI	-	78.224	-	94.513
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	78.224	-	94.513
C2. Incrementi / decrementi di valore	-	-	-	-
Risultato gestione crediti		78.224		94.513
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	-	-	-
E. ALTRI BENI	-	1.410	-	1.410
E1. Proventi	-	-	-	-
E2. Utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
E3. Plusvalenze / minusvalenze	-	1.410	-	1.410
Risultato gestione investimenti		- 18.364.973		- 400.903

	Rendiconto al 31/12/2014		Rendiconto esercizio precedente	
F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	-	-	-	-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-	-	-
F1.1 risultati realizzati	-	-	-	-
F1.2 risultati non realizzati	-	-	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-	-	-
F2.1 risultati realizzati	-	-	-	-
F2.2 risultati non realizzati	-	-	-	-
F3. LIQUIDITA'	-	-	-	-

F3.1 risultati realizzati	-	-	-
F3.2 risultati non realizzati	-	-	-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	-	-	-
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	-	-	-
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica	-	18.364.973	400.903
H. ONERI FINANZIARI	1.031.405	1.094.616	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	1.026.161	1.093.853	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	1.026.161	1.093.853	
H1.2 su altri finanziamenti	-	-	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	5.244	762	
Risultato netto della gestione caratteristica	-	19.396.377	1.495.518
I. ONERI DI GESTIONE	1.283.516	1.479.745	
I1. Provvigione di gestione SGR	866.719	1.109.547	
I2. Commissioni banca depositaria	35.573	36.444	
I3. Oneri per esperti indipendenti	80.980	89.100	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	-	
I5. Altri oneri di gestione	300.244	244.654	
L. ALTRI RICAVI E ONERI	107.815	335.222	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	0	
L2. Altri ricavi	35.263	465.751	
L3. Altri oneri	143.078	130.530	
Risultato della gestione prima delle imposte	-	20.787.708	2.640.041
M. IMPOSTE	-	-	-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-
M2. Riscatto di imposta	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-
Utile / perdita dell'esercizio	-	20.787.708	2.640.041

A complemento della sezione 'Altre informazioni' della nota integrativa si specifica quanto segue:

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

Vengono di seguito riportate le informazioni relative alle operazioni effettuate con dirigenti, amministratori, sindaci e soci della società o di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime, conformemente alle indicazioni fornite dai principi contabili nazionali:

- Nessuna operazione.

Operazioni realizzate con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile:

- Finanziamento infruttifero a controllate.....€ 453.000,00=;

- Finanziamento infruttifero ad altre partecipate.....	€ 15.999,44=;
- Crediti verso controllate per c/c tesoreria.....	€ 5.267.285,68=;
- Crediti verso controllate per fatture da emettere.....	€ 641.498,12=;
- Crediti verso imprese consociate.....	€ 4.450.182,82=;
- Debiti verso imprese consociate.....	€ 23.670,74=;
- Finanziamenti da imprese consociate.....	€ 320.000,00=;
- Debiti oltre 12 mesi verso società controllante.....	€ 1.050.000,00=;
- Debiti oltre 12 mesi verso società controllate.....	€ 538.269,75=;
- Finanziamenti in conto capitale dalla controllante.....	€ 7.000.000,00=.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'obiettivo economico degli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile:

- Non ve ne sono.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società non è tenuta alla redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991.

Destinazione del risultato dell'esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2014 e di rinviare a nuovo la perdita dell'esercizio pari ad €. 6.177.462,53=.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO

Dott. COLOTTO Fabio

BINI Gabriele

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società

Tabella n. 1

PROPRIETA'	Valore di Mercato 31.12.07	Valore di Mercato 31.12.08	Valore di Mercato 31.1.09	1 AGGIORNAMENTO DESTINAZIONE SECONDO CIRCOLARE MINISTRIALE DEL 19.09.07	DESTINAZIONE DEFINITIVA SECONDO CIRCOLARE MINISTRIALE DEL 19.09.07	costo storico al 31.1.09 a bilancio	valore netto contabile al 31.1.09	di cui costo attribuito al terreno sottostante	fondo amm.terreno
	70.530.000								
	70.560.000								
Montelupo Fiorentino (FI) Via Tasso Romagnola n° 121 ceduto nel 2012	23.140.000	23.620.000,00	23.310.000	LOGISTICA	COMMERCIALE	10.782.000	7.455.228	2.997.956	880.581
Maniago (PN) Via Dell'Industria n°10	16.710.000								
Prato (PO) Via dei Fossi n°14/C	10.820.000	10.320.000,00	10.170.000	DIREZIONALE INDUSTRIALE- RICHIESTO CAMBIO DESTINAZIONE	COMMERCIALE	4.377.893	2.048.736	144.000	13.323
Vernone (BT) Strada Trossi n°11	1.950.000	1.950.000,00	1.920.000		INDUSTRIALE	2.081.863	249.580	822.854	104.306
Prato (PO) Via Prapatoro n°62	3.080.000	3.200.000,00	3.200.000	INDUSTRIALE-	INDUSTRIALE	3.482.330	1.038.831	855.043	302.948
Arezzo (AR) Via Arturo Chiari n°15				A SUO TEMPO INDUSTRIALE, OGGI NON C'E' NULLA, IL FUTURO E' LOGISTICA	COMMERCIALE	3.327.487			
Pistoia (PT) Viale Misa n°77/79	5.020.000	5.020.000,00	4.890.000		COMMERCIALE		480.980	934.748	171.549
Montemurlo (PO) Via Milano n°5/7/9 Ang. Via Scarpellini	2.510.000	2.470.000,00	2.380.000	DIREZIONALE	COMMERCIALE	2.178.385	580.186	590.924	153.940
	2.200.000			INDUSTRIALE -	INDUSTRIALE				
Ussello/Castagnello (PO) Via Dimigiana n°10	1.140.000	950.000,00	990.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	885.001	305.301	259.211	171.135
Prato (PO) Via Clementi n°22/24-28/30-32	790.000	800.000,00	770.000	DIREZIONALE	COMMERCIALE	819.302	198.185	179.500	57.899
Prato (PO) Via Fila n°130/5-6-7-8-9	700.000	710.000,00	700.000	COMMERCIALE	COMMERCIALE	833.108	180.069	187.771	93.884
Montemurlo (PO) Via Amalfi n°55	530.000	540.000,00	520.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	874.899	178.488	178.838	50.741
Montemurlo (PO) Via Palermo n°38	1.270.000			LOGISTICA	COMMERCIALE				
Montemurlo (PO) Via Ancona n°18	390.000	390.000,00	380.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	257.422	74.848	65.074	21.051
Prato (PO) Via dei Fossi n°14/G	170.000	180.000,00	180.000	COMMERCIALE	COMMERCIALE	15.548	7.025	4.848	1.815
Agliana (PT) Località Salcio	2.310.000			LOGISTICA	COMMERCIALE				
Arese (MI) Building 2	27.190.000			LOGISTICA	COMMERCIALE				
Positano (TV) complesso Conad, Via Gonnella n°2/4/6/8	4.310.000	4.350.000,00	4.200.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	4.905.812	2.286.216	1.471.584	678.943
Porte di Pieve (TV) Via Postumia	2.100.000	2.140.000,00	2.050.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	847.854	382.063	254.358	108.594
Casale sul Sile (TV) Via Colombo	2.240.000	2.490.000,00	2.390.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	925.556	348.245	247.695	104.787
Settimo Torinese (TO) Corso E. De Nicola n°62	1.870.000	1.880.000,00	1.890.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	1.551.849	550.387	485.493	161.756
Marcon (VE) Via Fido/Ventier 7	1.780.000			INDUSTRIALE	INDUSTRIALE				
Narcan (VE) Via Venier 74	1.570.000	1.650.000,00	1.540.000	INDUSTRIALE COMPLETAMENTO SPITTO	INDUSTRIALE	1.295.717	406.590	383.709	121.772
Cusano di Zappala (PN) Via Ellero n°1/h	1.880.000	1.080.000,00	1.040.000	-INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	1.096.025	384.533	328.807	108.326

Posidonia (TV) Via Pastore	510.000	830.000,00	800.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	933.544	380.717	563.827	280.083	110.881
Monastier (TV) Via Abate De Gasperi n°5	990.000			RESIDENZIALE	COMMERCIALE					
Quarto D'Altino (VE) Via G. Pascoli	820.000	810.000,00	810.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	517.290	181.965	355.329	155.187	48.598
Marcon (VE) Via Pielol	820.000			INDUSTRIALE	INDUSTRIALE					
Montebelluna (TV) Via E. Ferri n°12/14/16/18	550.000	600.000,00	570.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	568.102	183.400	404.703	170.431	48.999
Spinea (VI) Via delle Industrie n°28/30/32	310.000	155.000,00	150.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	170.248	78.085	82.163	51.074	28.412
Monastier (TV) 4 Appartamenti-5 Garages-3 Posti Auto scoperti	380.000			RESIDENZIALE	COMMERCIALE					
Aquilano (AN) Loc. Montevalino Via Brodolini	120.000	120.000,00	120.000	COMMERCIALE	COMMERCIALE	154.537	42.238	112.898	48.481	12.848
Tarvisio (UD) terreno Via Roma	470.000	470.000,00		ALTRO	COMMERCIALE					
	19.930.000									
Montebelluna (PO) Via Pucini, 93	670.000	690.000,00	680.000	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	58.597	28.343	27.214	18.067	1.542
Tarvisio (UD) Via Roma	1.940.000			COMMERCIALE	COMMERCIALE					
	1.940.000									
TOTALE		55.880.000				42.388.518	13.892.068	28.381.760	10.571.302	3.900.128

[Handwritten signature]

Tabella n. 2

PROPRIETA'	valore netto d'adempimento riferibile terreno	costo storico riferibile al solo fabbricato	fondo ammortamento al solo fabbricato	valore netto fabbricato	> valore da perdita Reag	> valore netto attribuibile fabbricato	valore netto fabbricato	> valore netto attribuibile terreno	sostitutiva beni ammortiz. 3%	sostitutive terreni 1,5%	ritardo (fondi) differite
	beni non amm.	beni ammortizz.									
Montelupo Fiorentino (FI) Via Tosco Romagnolo n° 221 ceduto nel 2012 n° 10	1.712.374	8.219.533	2.277.078	5.942.855	15.854.771	12.522.817	3.130.954		375.715	48.964	4.815.582
Prato (PO) Via dei Fossi n° 14/C	130.760	4.233.605	2.035.410	2.198.192	7.841.045	6.272.838	1.569.208		188.185	23.522	2.482.088
Vernone (BN) Strada Trezzi n° 11	518.827	1.455.945	145.274	1.313.578	87.887	81.528	26.366		1.848	398	
Prato (PO) Via Perugino n° 62	652.894	2.537.387	755.882	1.801.408	808.501	384.558	241.950		18.937	3.628	253.241
Arezzo (AR) Via Arturo Chianelli n° 15	783.169	2.392.738	309.411	2.083.328	2.043.472	1.438.431	613.042		42.919	9.188	841.850
Pistoia (PT) Viale Adige n° 77/79	381.885	1.618.460	421.248	1.197.214	800.801	840.643	180.180		19.219	2.402	251.452
Montemurlo (PO) Via Milano n° 57/59 Ang. Via Scarpellini Dinamica n° 10	88.075	835.790	418.585	217.225	824.698	437.280	187.410		33.118	2.811	188.159
Prato (PO) Via Cernaia n° 22/24- 28/30-32	115.831	445.772	138.487	307.286	348.884	277.507	89.377		8.325	1.041	108.821
Prato (PO) Via F.lli n° 130/5-4-7-8-9	133.787	445.335	128.707	315.628	247.588	188.048	48.511		5.942	743	77.742
Montemurlo (PO) Via Analfi n° 55	128.117	498.035	125.758	370.278	21.807	15.125	8.482		454	97	8.784
Montemurlo (PO) Via Palermo n° 38											
Montemurlo (PO) Via Ancona n° 18	43.423	182.348	52.897	139.451	187.226	138.058	58.188		4.142	888	61.828
Prato (PO) Via dei Fossi n° 41/G	2.833	10.800	5.208	5.692	171.475	137.180	34.295		4.115	514	53.843
Agliana (PT) Località Salento											
Arezzo (AR) Building 2											
Positano (TV) compreso Conad, Via Gonnella n° 29/5/B	791.741	3.433.628	1.588.272	1.847.853	1.580.606	1.092.424	488.182		32.773	7.023	480.030
Ponte di Piave (TV) Via Postumila	145.772	593.468	253.468	340.000	1.084.188	1.084.028	498.280		32.848	7.038	491.158
Casale sul Sile (TV) Via Colombo	142.878	577.885	244.058	333.827	1.913.285	1.338.308	573.988		40.178	8.610	850.775
Seduno Torinese (TO) Corso E. De Nicola n° 62	303.784	1.089.150	377.628	705.522	787.744	851.427	238.322		18.543	3.545	247.352
Mercon (VE) Via Piacenza/Venier 7											
Mercon (VE) Via Venier 74	281.933	912.008	284.804	627.204	650.883	455.804	182.258		13.888	2.935	204.371
Cusiano di Zoppola (PN) Via Elero n° 1/n	218.470	787.217	255.235	511.982	308.538	215.177	92.582		8.479	1.388	
Positano (TV) Via Pastore Novesio (TV) Via Alda De Gasperis n° 5	168.183	653.480	258.838	394.644	238.172	183.321	70.852		4.980	1.063	74.158
Quarto D'Altino (VE) Via G. Pascoli	106.618	382.103	113.392	248.711	454.971	318.270	188.401		8.548	2.048	142.787

BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Sede in PRATO - Via DEI FOSSI, 14/C

Capitale Sociale versato Euro 168.500,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00679510412

Partita IVA: 00228090973 - N. Rea: 498768

Bilancio al 31/12/2015

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2015	31/12/2014
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
Valore lordo	545.058	228.947
Ammortamenti	80.133	58.114
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	464.925	170.833
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
Valore lordo	68.190.158	66.206.081
Ammortamenti	17.403.500	16.174.211
Svalutazioni	3.806.275	3.108.291
Totale immobilizzazioni materiali (II)	46.980.383	46.923.579
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Crediti		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	526.659	461.690
Totale crediti	526.659	461.690
Altre immobilizzazioni finanziarie	4.705.133	4.705.133

Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	5.231.792	5.166.823
Totale immobilizzazioni (B)	52.677.100	52.261.235
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I - Rimanenze</i>		
Totale rimanenze (I)	4.840	4.840
<i>II - Crediti</i>		
Esigibili entro l'esercizio successivo	10.681.726	12.389.460
Esigibili oltre l'esercizio successivo	306.873	310.143
Totale crediti (II)	10.988.599	12.699.603
<i>III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
Totale disponibilità liquide (IV)	907.866	1.434.861
Totale attivo circolante (C)	11.901.305	14.139.304
D) RATEI E RISCONTI		
Totale ratei e risconti (D)	1.779.992	2.457.998
TOTALE ATTIVO	66.358.397	68.858.537

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2015	31/12/2014
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	168.500	168.500
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	32.279.661	32.279.661
IV - Riserva legale	92.024	92.024
V - Riserve statutarie	0	0

VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.525.692	1.525.692
Versamenti in conto capitale	21.325.677	21.325.677
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	3.120.289
Varie altre riserve	-1	2
Totale altre riserve (VII)	25.971.657	25.971.660
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-15.359.820	-9.182.358
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	-926.434	-6.177.463
Utile (perdita) residua	-926.434	-6.177.463
Totale patrimonio netto (A)	42.225.588	43.152.024
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Totale fondi per rischi e oneri (B)	7.137.355	7.692.604
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	130.022	116.270
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	12.741.643	12.585.084
Esigibili oltre l'esercizio successivo	3.705.149	4.684.228
Totale debiti (D)	16.446.792	17.269.312
E) RATEI E RISCONTI		
Totale ratei e risconti (E)	418.640	628.327
TOTALE PASSIVO	66.358.397	68.858.537

CONTI D'ORDINE

	31/12/2015	31/12/2014
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	14.792.531	21.488.402
TOTALE CONTI D'ORDINE	14.792.531	21.488.402

CONTO ECONOMICO

	31/12/2015	31/12/2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.204.186	4.656.488
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	471.232	289.039
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	4.737.520	870.615
Totale altri ricavi e proventi (5)	4.737.520	870.615
Totale valore della produzione (A)	8.412.938	5.816.142
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.174	7.633
7) per servizi	1.355.582	1.137.879
8) per godimento di beni di terzi	1.767.515	2.589.304
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	185.672	192.354
b) oneri sociali	57.970	59.439
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	16.511	20.285
c) Trattamento di fine rapporto	15.113	15.057
e) Altri costi	1.398	5.228
Totale costi per il personale (9)	260.153	272.078
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.233.441	1.998.449
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	22.019	3.575
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.409.353	1.388.631
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	802.069	606.243
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	70.885	6.078.309

Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	2.304.326	8.076.758
12) Accantonamenti per rischi	200.000	0
14) Oneri diversi di gestione	1.308.954	1.806.836
Totale costi della produzione (B)	7.202.704	13.890.488
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.210.234	-8.074.346

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) altri proventi finanziari:

d) proventi diversi dai precedenti

da imprese controllate	121.539	151.960
altri	157.999	117.006
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	279.538	268.966

Totale altri proventi finanziari (16)	279.538	268.966
---------------------------------------	---------	---------

17) interessi e altri oneri finanziari

altri	287.231	213.955
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	287.231	213.955

Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+17-bis)	7.693	55.011
---	--------------	---------------

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE.:

18) Rivalutazioni:

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

0 17.929

Totale rivalutazioni (18)

0 17.929

19) Svalutazioni:

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

0 106.993

Totale svalutazioni (19)

0 106.993

Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (D) (18-19)	0	-89.064
--	----------	----------------

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:

20) Proventi

Altri	435.295	1.293
Totale proventi (20)	435.295	1.293

21) Oneri

Minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono
iscrivibili al n.14

92.342 0

Imposte relative ad esercizi precedenti

80.456 137.503

Altri

827.473 0

Totale oneri (21)

1.000.271 137.503

Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)

-564.976 -136.210

Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)

637.565 -8.244.609

22) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e
anticipate

Imposte correnti

1.129.426 1.115.365

Imposte anticipate

-1.170.057 1.945.501

Imposte differite

-735.484 -1.237.010

Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)

1.563.999 -2.067.146

23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO

-926.434 -6.177.463

Il Consiglio di Amministrazione

CECCHI Giancarlo

BINI Gabriele

BRAVO S.P.A. UNIPERSONALE

Sede in PRATO - Via DEI FOSSI, 14/C

Capitale Sociale versato Euro 168.500,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00679510412

Partita IVA: 00228090973 - N. Rea: 498768

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2015**redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 - bis c.c.****Premessa**

Il bilancio chiuso al 31/12/2015, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c., e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435 - bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si omettono le indicazioni previste dal n.10 dell'art. 2426 e dai numeri 2), 3), 7), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 16) e 17) dell'art. 2427, nonché dal n.1) del comma 1 dell'art.2427 - bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile.

Il Consiglio di Amministrazione, per l'approvazione del bilancio, si è avvalso del maggior termine ex art. 2364 stante la complessità del patrimonio della stessa il quale è costituito anche da partecipazioni di rilevante valore che meritano una attenta valutazione.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;

includere i soli utili e le perdite effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;

determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;

comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;

considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;

mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene, con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

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

I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità futura stimata in 5 anni.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali sono state operate con il consenso del Collegio Sindacale, ove previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato, e con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

Il costo è rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione monetaria ed, in ogni caso, non eccede il valore di mercato.

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

Sono state applicate le seguenti aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali:

Fabbricati: 3%;

Impianti: 15%;

Macchine d'ufficio elettroniche: 20%;

Altri beni:

- Mobili e arredi: 12 %;

Si rende noto che il valore degli immobili e dei terreni viene costantemente adeguato al valore determinato in seguito alla valutazione di perizia effettuata dall'esperto indipendente sui beni appartenenti al Fondo Gioiello e delle società cui lo stesso fondo partecipa fra cui anche la Bravo Spa.

In deroga ai criteri sopra illustrati, le attrezzature che, per le loro caratteristiche tecniche, sono soggette a continuo rinnovamento sono state iscritte tenendo conto di un valore costante, conformemente alla disposizione contenuta nell'articolo 2426, punto 12 del Codice Civile.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore.

Nel rispetto dei nuovi principi contabili quanto destinato al Fondo Ammortamento Terreni è stato

destinato al Fondo Ripristino Ambientale.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Nelle tabelle allegate alla presente nota integrativa sono indicati gli immobili oggetto di rivalutazione ai sensi del D.L. n. 185/2008.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie diverse dalle partecipazioni sono costituite da crediti originati da finanziamenti a società controllate ed a altre partecipate nonché da depositi cauzionali e sono state iscritte al valore nominale.

Nella Situazione Patrimoniale sono separatamente indicate le partecipazioni in imprese controllate, da quelle per le quali non è invece configurabile un rapporto di collegamento ai sensi dell'art. 2359 C.C.. Tutte le partecipazioni sono state iscritte al valore di sottoscrizione o di acquisto e sono comprensive degli oneri accessori, ad eccezione della partecipazione nella impresa controllata Smitre S.r.l., la quale è stata svalutata per un importo pari ad € 3.039.963,30=.

Le partecipazioni in altre imprese non controllate sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato sulla base delle perdite rilevate dalle società partecipate.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono esposti al valore di presunto realizzo che è pari al loro importo numerario.

Rimanenze

Le rimanenze, rappresentate da materiali e beni di consumo acquisiti a seguito del fallimento della società Tessit, affittuaria, sono state valutate sulla base del rispettivo costo specifico.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Le attività per imposte anticipate connesse alle differenze temporanee deducibili ed alle perdite fiscali, in aderenza al principio generale della prudenza, sono state rilevate rispettivamente in presenza di

ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si riverseranno, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare, e di imponibili fiscali futuri che potranno assorbire le perdite riportabili entro il periodo nel quale le stesse sono deducibili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione. Il fondo per imposte differite è stato calcolato sulle differenze temporanee tassabili, applicando l'aliquota d'imposta che si ritiene sarà in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento, e apportando, inoltre, i necessari aggiustamenti in caso di variazione di aliquote rispetto a quelle calcolate negli esercizi precedenti.

Nei fondi per rischi ed oneri, in ossequio ai nuovi principi contabili, è stato iscritto il "Fondo ripristino ambientale" di importo pari ad €. 4.606.673,80=.

TFR

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

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Valori in valuta

Non sono state effettuate operazioni in valuta.

Impegni, garanzie e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Attivo**Operazioni di locazione finanziaria**

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, punto 22 del Codice Civile, con riferimento agli effetti sul 'patrimonio netto' e sul 'risultato d'esercizio':

	Importo
Attività	
a) Contratti in corso	
a.1) Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	31.442.970
relativi fondi ammortamento	8.778.030
a.2) Beni acquistati in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	0
a.3) Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	10.474.750
a.4) Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	383.565
a.5) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
a.6) Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio	20.584.655
relativi fondi ammortamento	4.986.345
b) Beni riscattati	
b.1) Maggiore/minor valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	-9.591.758
Totale (a.6+b.1)	10.992.897




Passività	
c) Debiti impliciti	
c.1) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	20.988.370
di cui scadenti nell'esercizio successivo	2.805.680
di cui scadenti oltre l'esercizio successivo entro 5 anni	14.330.475
di cui scadenti oltre i 5 anni	3.852.215
c.2) Debiti impliciti sorti nell'esercizio	0
c.3) Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	6.912.689
c.4) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio	14.075.681
di cui scadenti nell'esercizio successivo	1.854.446
di cui scadenti oltre l'esercizio successivo entro 5 anni	9.272.233
di cui scadenti oltre i 5 anni	2.949.002
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a.6+b.1-c.4)	-3.082.784
e) Effetto fiscale	262.687
f) Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio (d-e)	-3.345.471

	Importo
a.1) Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	1.276.084
a.2) Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	143.355
a.3) Rilevazione di quote di ammortamento su contratti in essere	439.500
a.4) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
a) Effetto sul risultato prima delle imposte (minori/maggiori costi)	693.229
b) Rilevazione dell'effetto fiscale	262.687
c) Effetto netto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario rispetto al metodo patrimoniale adottato (a-b)	430.542

La tabella sottostante presenta le informazioni sopra indicate con riferimento ai singoli contratti in essere:

	Riferimento contratto società di leasing	Valore attuale rate non scadute	Interessi passivi di competenza
Immobile Arese	MCC Locafit	13.787.691	100.246
Totali		13.787.691	100.246

	Costo storico	Fondi ammortamento inizio esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Rettifiche valore dell'esercizio	Valore contabile
Immobile Arese	25.571.000	4.602.780	383.565	0	20.584.655
Totali	25.571.000	4.602.780	383.565	0	20.584.655

Elenco delle partecipazioni in imprese controllate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate, ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile.

	Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispond ente credito
	Smit Real Estate Srl in liquidazione al 31.12.2015	Prato	10.000	-2.466.663	-6.083.377	10.000	100,00	0
	Okatan Srl al 31.12.2015	Prato	240.000	-45.393	2.919.062	240.000	100,00	4.704.583
Totale								4.704.583

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata.

Elenco delle partecipazioni in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Totale	
Crediti immobilizzati per area geografica abbreviato		
Area geografica		Italia
Totale crediti immobilizzati	526.659	526.659

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

Non vi sono crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Immobilizzazioni Finanziarie - Valore

Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 2 del Codice civile, si precisa che non vi sono immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Attivo circolante

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 4.840 (€ 4.840 del precedente esercizio).

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

	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti (versati)	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	0	0	0	4.840	0	4.840
Valore di fine esercizio	0	0	0	4.840	0	4.840

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 10.988.599 (€ 12.699.603 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	1.372.856	826.699	0	546.157
Verso Controllate - esigibili entro l'esercizio successivo	5.566.751	5.069.045	0	497.706
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	437.523	0	0	437.523
Imposte anticipate - esigibili entro l'esercizio successivo	4.987.896	0	0	4.987.896
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	4.212.444	0	0	4.212.444
Verso Altri - esigibili oltre l'esercizio successivo	306.873	0	0	306.873
Totali	16.884.343	5.895.744	0	10.988.599

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	1.535.973	602.104	0	0
Variazione nell'esercizio	-989.816	-104.398	0	0
Valore di fine esercizio	546.157	497.706	0	0
Quota scadente entro l'esercizio	546.157	497.706	0	0
Quota scadente oltre l'esercizio	0	0	0	0

	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	490.887	6.157.953	3.912.686	12.699.603
Variazione nell'esercizio	-53.364	-1.170.057	606.631	-1.711.004
Valore di fine esercizio	437.523	4.987.896	4.519.317	10.988.599
Quota scadente entro l'esercizio	437.523	4.987.896	4.212.444	10.681.726
Quota scadente oltre l'esercizio	0	0	306.873	306.873

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo

circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Totale	
Crediti per area geografica abbreviato		
Area geografica		Italia
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	10.988.599	10.988.599

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Operazioni con retrocessione a termine

Non vi sono crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attivo circolante - Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 907.866 (€ 1.434.861 nel precedente esercizio).

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

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	1.434.027	0	834	1.434.861
Variazione nell'esercizio	-527.284	0	289	-526.995
Valore di fine esercizio	906.743	0	1.123	907.866

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 1.779.992 (€ 2.457.998 nel precedente esercizio).

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

	Disaggio su	Ratei attivi	Altri risconti	Totale ratei e
--	-------------	--------------	----------------	----------------

	prestiti		attivi	risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	0	2.457.998	2.457.998
Variazione nell'esercizio	0	0	-678.006	-678.006
Valore di fine esercizio	0	0	1.779.992	1.779.992

Oneri finanziari capitalizzati

Qui di seguito vengono riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile:

- Nessun onere finanziario è stato capitalizzato.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 42.225.588 (€ 43.152.024 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	168.500	0	0	0
Riserve di rivalutazione	32.279.661	0	0	0
Riserva legale	92.024	0	0	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	1.525.692	0	0	0
Versamenti in conto capitale	21.325.677	0	0	0
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	0	0	0
Varie altre riserve	2	0	0	0
Totale altre riserve	25.971.660	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-9.182.358	0	-6.177.462	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-6.177.463	0	6.177.463	
Totale Patrimonio netto	43.152.024	0	1	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		168.500
Riserve di rivalutazione	0	0		32.279.661
Riserva legale	0	0		92.024
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0		1.525.692

Versamenti in conto capitale	0	0		21.325.677
Riserva avanzo di fusione	0	0		3.120.289
Varie altre riserve	3	0		-1
Totale altre riserve	3	0		25.971.657
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-15.359.820
Utile (perdita) dell'esercizio			-926.434	-926.434
Totale Patrimonio netto	3	0	-926.434	42.225.588

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	168.500	0	0	0
Riserve di rivalutazione	32.279.661	0	0	0
Riserva legale	92.024	0	0	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	1.525.692	0	0	0
Versamenti in conto capitale	21.325.677	0	0	0
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	0	0	0
Varie altre riserve	-1	0	0	3
Totale altre riserve	25.971.657	0	0	3
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.191.164	0	-5.991.194	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-5.991.194	0	5.991.194	
Totale Patrimonio netto	49.329.484	0	0	3

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		168.500
Riserve di rivalutazione	0	0		32.279.661
Riserva legale	0	0		92.024
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0		1.525.692
Versamenti in conto capitale	0	0		21.325.677
Riserva avanzo di fusione	0	0		3.120.289
Varie altre riserve	0	0		2
Totale altre riserve	0	0		25.971.660
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-9.182.358
Utile (perdita) dell'esercizio			-6.177.463	-6.177.463
Totale Patrimonio netto	0	0	-6.177.463	43.152.024

Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla

specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	168.500	Apporto dei soci	Non disponibile	0	0	0
Riserve di rivalutazione	32.279.661	Altra natura	Disponibile con vincoli	0	0	0
Riserva legale	92.024	Destinazione del risultato d'esercizio	Liberamente disponibile la parte eccedente il 20% del C.S.	58.324	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria o facoltativa	1.525.692	Destinazione del risultato d'esercizio	Liberamente disponibile	1.525.692	0	0
Versamenti in conto capitale	21.325.677	Apporto dei soci	Non disponibile	0	0	0
Riserva avanzo di fusione	3.120.289	Altra natura	Non disponibile	0	0	0
Varie altre riserve	-1	Differenza da arrotondamento		0	0	0
Totale altre riserve	25.971.657			1.525.692	0	0
Utili portati a nuovo	-15.359.820	Destinazione del risultato d'esercizio		0	0	0
Totale	43.152.022			1.584.016	0	0
Residua quota distribuibile				1.584.016		

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 7.137.355 (€ 7.692.604 nel precedente esercizio).

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

	Fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	7.692.604
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	200.000
Utilizzo nell'esercizio	755.249
Totale variazioni	-555.249
Valore di fine esercizio	7.137.355

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni dei "Fondi per imposte differite", si rimanda alla sezione "Imposte dell'esercizio".

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 130.022 (€ 116.270 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	116.270
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	15.113
Utilizzo nell'esercizio	1.361
Totale variazioni	13.752
Valore di fine esercizio	130.022

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 16.446.792 (€ 17.269.312 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso banche	7.365.313	6.674.488	-690.825
Debiti verso altri finanziatori	320.000	320.000	0
Acconti	30.000	0	-30.000
Debiti verso fornitori	1.383.135	1.554.879	171.744
Debiti verso imprese controllate	538.270	533.901	-4.369
Debiti verso controllanti	1.050.000	1.050.000	0
Debiti tributari	5.226.102	5.624.005	397.903
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	19.378	29.258	9.880
Altri debiti	1.337.114	660.261	-676.853
Totali	17.269.312	16.446.792	-822.520

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	7.365.313	-690.825	6.674.488	4.875.928	1.798.560	0
Debiti verso altri finanziatori	320.000	0	320.000	0	320.000	0
Acconti	30.000	-30.000	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	1.383.135	171.744	1.554.879	1.554.879	0	0
Debiti verso imprese controllate	538.270	-4.369	533.901	87.312	446.589	0
Debiti verso controllanti	1.050.000	0	1.050.000	0	1.050.000	0
Debiti tributari	5.226.102	397.903	5.624.005	5.624.005	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.378	9.880	29.258	29.258	0	0
Altri debiti	1.337.114	-676.853	660.261	570.261	90.000	0
Totale debiti	17.269.312	-822.520	16.446.792	12.741.643	3.705.149	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Totale	
Debiti per area geografica abbreviato		
Area geografica		Italia
Debiti	16.446.792	16.446.792

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Ammontare
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti assistiti da ipoteche	6.590.097
Totale debiti assistiti da garanzie reali	6.590.097

Debiti non assistiti da garanzie reali	9.856.695
Totale	16.446.792

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti nei confronti delle banche relativi ai mutui ed ai finanziamenti contratti e garantiti da ipoteca.

Riferimento	Tipo Garanzia	Bene Oggetto
Mutuo Carifirenze	Ipoteca	Fabbricato Pistoia, Viale Adua e Fabbricato Verrone
Mutuo Carilucca	Ipoteca	Immobile direzionale Prato Macrolotto
Conto Corrente Ipotecario Carifirenze	Ipoteca	Immobile sito in Prato, Via del Purgatorio
Mutuo Intesa Sanpaolo	Ipoteca	Immobile Settimo Torinese e Postioma Via Gonella/Pastore
Mutuo Carifirenze	Ipoteca	Immobili siti in Marcon e Zoppola
Mutuo Carifirenze	Ipoteca	Immobili siti in Marcon e Zoppola

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non vi sono debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile:

- Finanziamenti infruttiferi dell'unico socio per € 1.050.000,00=.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 418.640 (€ 628.327 nel precedente esercizio).

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

	Ratei passivi	Aggio su prestiti emessi	Altri risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	27.492	0	600.835	628.327
Variazione nell'esercizio	34.442	0	-244.129	-209.687
Valore di fine esercizio	61.934	0	356.706	418.640

Garanzie, impegni e rischi

Alla data di chiusura dell'esercizio, risultano in essere le seguenti garanzie, impegni e rischi:

Descrizione	
Leasing – quota capitale residua	14.792.531
Totali	14.792.531

Informazioni sul Conto Economico

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 11 del Codice Civile, il seguente elenco riporta i proventi da partecipazione diversi dai dividendi:

- trattasi di altri proventi finanziari dalle società controllate per €. 121.538,84= e altri proventi finanziari da terzi per € 157.783,78=.

Utili e perdite su cambi

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

- nessuna operazione in valuta effettuata nell'esercizio.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza

IRES	964.804	-735.485	-949.651	0
IRAP	164.622	1	-220.406	0
Totali	1.129.426	-735.484	-1.170.057	0

**PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DEL RISULTATO CIVILE ANTE IMPOSTE CON IL
RISULTATO FISCALE IMPONIBILE DISTINTAMENTE PER L'IRES E L'IRAP.**

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da Bilancio	+637.565	+637.565
Variazioni in aumento dell'imponibile	+6.637.960	+3.869.615
Variazioni in diminuzione dell'imponibile	-3.573.620	-1.091.792
Imponibile fiscale	+3.701.905	+3.415.388
Perdite esercizi precedenti	---	---
ACE	-193.527	
Imposte correnti	964.804	164.622

Descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed aliquote applicate

Qui di seguito si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 14, lett. a) del Codice Civile, relativamente all'indicazione delle imposte differite.

Nel prospetto sono distintamente indicate, per l'Ires e l'Irap, le differenze temporanee tassabili sorte negli esercizi precedenti e nell'esercizio corrente, con l'indicazione del periodo d'imposta in cui tali differenze si riverseranno, nonché delle aliquote d'imposta applicate:

IRES

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta

IRES	2016	2017	2018	2019	Non definito	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	3.945.900	0	0	0	942.182	4.888.082
Operazioni sorte nell'esercizio corrente	384.536	384.536	384.536	384.536	0	1.538.144
Totale	4.330.436	384.536	384.536	384.536	942.182	6.426.226
Aliquota media Ires	27,50%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	27.50%/24,00%

IRAP

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta

IRAP	2016	2017	2018	2019	Non definito	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	0	0	0	0	942.182	942.182
Operazioni sorte nell'esercizio corrente	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	942.182	942.182
Aliquota media Irap	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%

Le differenze temporanee tassabili relative all'Ires ed all'Irap ammontano rispettivamente ad Euro 6.426.226,00= e ad Euro 942.182,00= a cui corrispondono imposte differite, applicando le presunte aliquote percentuali d'imposta in vigore al momento in cui si riverseranno.

Le differenze temporanee tassabili sono così costituite:

- Ammortamenti relativi alla fusione De Martiis.....€ 942.182,00=;
- Plusvalenza Immobile Montelupo.....€ 3.945.900,00=;
- Plusvalenza Immobile Maniago.....€ 1.538.144,00=.

Descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate ed aliquote applicate

Qui di seguito si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 14, lett. a) del Codice Civile, relativamente all'indicazione delle imposte anticipate.

Nel prospetto sono distintamente indicate, per l'Ires e l'Irap, le differenze temporanee deducibili sorte negli esercizi precedenti e nell'esercizio corrente, con l'indicazione del periodo d'imposta in cui tali differenze si riverseranno, nonché delle aliquote d'imposta applicate:

IRES

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRES	2016	2017	2018	2019	Non def.	Totale
Operazioni sorte in esercizi precedenti	0	0	0	0	14.047.158	14.047.158
Operazioni sorte nell'esercizio corrente	0	0	0	0	6.220.198	6.220.198
Annullamento imposte anticipate	0	0	0	0	-1.262.645	-1.262.645
Totale	0	0	0	0	19.004.711	19.004.711
Aliquota media Ires	27,50%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%

IRAP

Variazioni da apportare nei successivi periodi d'imposta						
IRAP	2016	2017	2018	2018	Non def.	Totale
Operazioni sorte in esercizi	0	0	0	0	8.115.630	8.115.630

precedenti						
Operazioni sorte						
nell'esercizio corrente	0	0	0	0	738.427	738.427
Annullamento imposte						
anticipate	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	8.854.057	8.854.057
Aliquota media Ires	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%	4,82%

Le differenze temporanee deducibili sono così costituite:

- F.do svalutazione crediti tassato.....€ 620.392,00=;
- Svalutazione di immobili relativa all'esercizio€ 738.427,00=;
- Svalutazione di immobili relative ad esercizi precedenti.....€ 3.155.909,00=;
- Fondo svalutazione crediti SMITRE.....€ 5.069.045,00=;
- Quota capitale interessi di leasing terreni al 2014.....€ 5.311.136,00=;
- Ammortamento indeducibili terreni da rivalutazione.....€ 4.959.721,00=;
- Storno amm.ti inded.li da rivalutazione.....€ -1.262.645,00=;
- Quota terreno leasing indeducibile 2015.....€ 412.726,00.=

Altre Informazioni

Strumenti finanziari

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 19 del Codice Civile relativamente ai dati sugli strumenti finanziari emessi dalla società sono desumibili dal prospetto seguente:

- Nessun strumento finanziario è stato emesso dalla società.

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

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del "FONDO GIOIELLO" gestito da "BORGOSIESIA GESTIONI SGR S.P.A. IN LIQUIDAZIONE". Di detto fondo si forniscono i dati dell'ultimo rendiconto.

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2015				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
(Valori in Euro)				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	64.057.210	60,63	68.482.560	59,69
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	64.057.210	60,63	68.482.560	59,69
A1. Partecipazioni di controllo	64.057.210	60,63	68.482.560	59,69
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>	-	-	-	-
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di OICR	-	-	-	-

<u>Strumenti finanziari derivati</u>	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI	35.280.000	33,39	39.880.000	34,76
IMMOBILIARI				
B1. Immobili dati in locazione	35.280.000	33,39	39.880.000	34,76
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali Immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	-	-	805.515	0,70
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	805.515	0,70
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-

D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI	705	0,00	2.115	0,00
E1. Immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-
E2. Immobilizzazioni materiali	-	0,00	-	0,00
	705		2.115	
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.782.314	2,63	1.258.602	1,10
F1. Liquidità disponibile	2.782.314	2,63	1.258.602	
				1,10
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	3.530.578	3,34	4.292.847	3,74
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	42.445	0,04	21.619	0,02
G3. Risparmio d'imposta	-	-	-	-
G4. Altre	3.488.133	3,30	4.271.228	3,72
TOTALE ATTIVITA'	105.650.807	100,00	114.721.840	100,00

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2015 SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)				
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
H. FINANZIAMENTI	23.719.068		23.719.068	
RICEVUTI				
H1. Finanziamenti ipotecari	23.719.068		23.719.068	
H2. Pronti contro termine	-		-	
passivi e operazioni				
assimilate				
H3. Altri	-		-	
I. STRUMENTI	-		-	
FINANZIARI DERIVATI				
I1. Opzioni, premi o altri	-		-	
strumenti finanziari derivati				
quotati				

12. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	-	-
L1. Proventi da distribuire	-	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-	-
M. ALTRE PASSIVITA'	3.458.085		3.992.362
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	265.658		1.620.291
M2. Debiti di imposta	20.069		32.555
M3. Ratei e risconti passivi	19.737		245.992
M4. Altre	2.932.860		1.833.523
M5. Debiti per depositi cauzionali	219.760		260.000
TOTALE PASSIVITA'	27.177.153		27.711.429
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	78.473.654		87.010.211
Numero delle quote in circolazione	340		340
Valore unitario delle quote	230.804,865		255.912,384
Importi richiamati e non ancora versati	-		-
Valore unitario quote da	-		-

emettere				
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		-		-

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GICIELLO In liquidazione" AL

31/12/2015

SEZIONE REDDITUALE

(Valori in Euro)

		Relazione al 31/12/2015		Relazione esercizio precedente	
A.	STRUMENTI FINANZIARI	-	4.444.625	-	15.473.639
	<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
A1.	PARTECIPAZIONI	-	4.444.625	-	15.473.639
A1.1	dividendi e altri proventi		-		-
A1.2	utili / perdite da realizzi		-		-
			19.275		-
A1.3	plusvalenze / minusvalenze		-	-	15.473.639
			4.425.350		
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON		-		-

	QUOTATI			
A2.1	interessi, dividendi e altri			
	proventi	-	-	
A2.2	utili / perdite da realizzo	-	-	
A2.3	plusvalenze / minusvalenze	-	-	
	<u>Strumenti finanziari</u>			
	<u>quotati</u>			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI	-	-	
	QUOTATI			
A3.1	interessi, dividendi e altri			
	proventi	-	-	
A3.2	utili / perdite da realizzo	-	-	
A3.3	plusvalenze / minusvalenze	-	-	
	<u>Strumenti finanziari</u>			
	<u>derivati</u>			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI	-	-	
	DERIVATI			
A4.1	di copertura	-	-	
A4.2	non di copertura	-	-	
	Risultato gestione	-	4.444.625	- 15.473.639
	strumenti finanziari			

B.	IMMOBILI E DIRITTI	-	2.954.978	-	2.968.148
	REALI IMMOBILIARI				
B1.	Canoni di locazione e altri proventi		2.420.194		6.627.491
B2.	Utile/perdite da realizzi		-		-
B3.	Plusvalenze/minusvalenze	-	4.818.754	-	9.002.036
B4.	Oneri per le gestione di beni immobili	-	306.358	-	369.661
B5.	Ammortamenti		-		-
B6.	Imposte sugli Immobili	-	250.060	-	223.942
Risultato gestione beni immobili			- 2.954.978		- 2.968.148
C.	CREDITI		-		78.224
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati		-		78.224
C2.	Incrementi / decrementi di valore		-		-
Risultato gestione crediti					78.224
D.	DEPOSITI BANCARI		-		-
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati		-		-
E.	ALTRI BENI	-	1.410	-	1.410
E1.	Proventi		-		-
E2.	Utili / perdite da realizzi		-		-
E3.	Plusvalenze /	-	1.410	-	1.410

minusvalenze				
Risultato gestione		-		- 18.364.973
investimenti		7.401.013		

		Relazione al 31/12/2015		Relazione esercizio precedente	
F.	F. RISULTATO DELLA	-		-	
	GESTIONE CAMBI				
F1.	OPERAZIONI DI	-		-	
	COPERTURA				
F1.1	risultati realizzati				
		-		-	
F1.2	risultati non realizzati				
		-		-	
F2.	OPERAZIONI NON DI	-		-	
	COPERTURA				
F2.1	risultati realizzati				
		-		-	
F2.2	risultati non realizzati				
		-		-	
F3.	LIQUIDITA'	-		-	
F3.1	risultati realizzati				
		-		-	
F3.2	risultati non realizzati				
		-		-	
G.	ALTRE OPERAZIONI DI	-		-	
	GESTIONE				
G1.	Proventi delle operazioni di	-		-	

	pronti contro termine e assimilate				
G2.	Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-	-	
	Risultato lordo della gestione caratteristica		7.401.013		- 18.364.973
H.	ONERI FINANZIARI	- 1.351.202		- 1.031.405	
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	- 902.098		- 1.026.161	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-		1.026.161	
		902.098			
H1.2	su altri finanziamenti	-		-	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	- 449.104		- 5.244	
	Risultato netto della gestione caratteristica		- 8.752.215		- 19.396.377
I.	ONERI DI GESTIONE	- 1.014.040		- 1.283.516	
I1.	Provvigione di gestione SGR	- 584.327		- 866.719	
I2.	Commissioni banca depositaria	- 29.804		- 35.573	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	- 81.635		- 80.980	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-		-	
I5.	Altri oneri di gestione	- 318.275		- 300.244	

L.	ALTRI RICAVI E ONERI	1.229.699	-	107.815
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	0	-	-
L2.	Altri ricavi	1.962.294	35.263	
L3.	Altri oneri	- 732.595	- 143.078	
Risultato della gestione prima delle imposte		- 8.536.556	- 20.787.708	
M.	IMPOSTE	-	-	
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	
M2.	Risparmio di imposta	-	-	
M3.	Altre imposte	-	-	
Utile / perdita dell'esercizio		- 8.536.556	- 20.787.708	

A complemento della sezione 'Altre informazioni' della nota integrativa si specifica quanto segue:

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

Vengono di seguito riportate le informazioni relative alle operazioni effettuate con dirigenti, amministratori, sindaci e soci della società o di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime, conformemente alle indicazioni fornite dai principi contabili nazionali:

- Nessuna operazione.

Operazioni realizzate con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile:

- Finanziamento infruttifero a controllate.....	€ 519.000,00=;
- Finanziamento infruttifero ad altre partecipate.....	€ 1.350,00=;
- Crediti verso controllate per c/c tesoreria.....	€ 4.803.714,33=;
- Crediti verso controllate per fatture da emettere.....	€ 763.036,96=;
- Crediti verso Borgosesia Spa in Liquidazione.....	€ 2.774.062,38=;
- Anticipi a Borgosesia Spa in Liquidazione.....	€ 707,88=;
- Crediti verso cliente Borgosesia Spa in Liquidazione.....	€ 252.528,67=;
- Crediti verso Lanificio Nuovo Ri-Vera Spa.....	€ 851,00=;
- Debiti verso imprese consociate.....	€ 38.663,01=;
- Finanziamenti da imprese consociate.....	€ 320.000,00=;
- Debiti oltre 12 mesi verso società controllante.....	€ 1.050.000,00=;
- Debiti oltre 12 mesi verso società controllate.....	€ 533.901,21=;
- Debiti verso Borgosesia Spa in Liquidazione.....	€ 43.517,40=;
- Debiti verso Penelope Spa.....	€ 99,08=.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'obiettivo economico degli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile:

- Non ve ne sono.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società non è tenuta alla redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991.

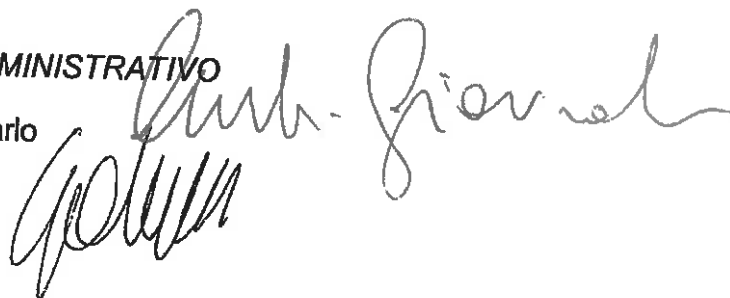
Destinazione del risultato dell'esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2015 e di voler portare a nuovo la perdita dell'esercizio pari ad € 926.434,41=.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO

CECCHI Giancarlo

BINI Gabriele

Handwritten signatures of Giancarlo Cecchi and Gabriele Bini. The signature of Giancarlo Cecchi is written over the text 'L'ORGANO AMMINISTRATIVO' and 'CECCHI Giancarlo'. The signature of Gabriele Bini is written below the signature of Giancarlo Cecchi.

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società

A handwritten signature, likely of the same person as the others, located at the bottom right of the page.

Stampa bilancio di esercizio

Richiedente GIANLUCA

Data 28/10/16

Ora 16:11:32

Note

Parametri	Scelte	Valori
Data limite	30/06/16	
Tutti i mastri	S	S=Si N=Solo scelti su mastro
Provvisori	N	S=Si N=No
Solo conto economico	N	S=Si N=No
Stampa in	C	C=D. di conto L=Lire E=Euro

ATTIVITA'

11	Immobiliizzazioni	
1110	Immobiliz. immateriali	
111050	Altre immob. immateriali	426.376,66
111050 001111	Spese increm. beni leasing	479.545,08
111050 005000	F. do Amm. altre immob. imm.	38.548,90-
111050 005111	F. do amm. spese incr. leas.	18.444,04-
111050 20	Oneri Pluriennali 2003	44.082,52
111050 60	F. do amm. costi plur. 2003	40.714,26-
111050 77	Oneri di fusione	19.149,53
111050 78	F. do amm. oneri di fusione	19.149,53-
111050 86	Oneri Pluriennali 2012	2.281,38
111050 87	F. do Amm. Oneri Plur. 2012	1.825,12-
		<hr/> 426.376,66
1120	Immobiliz. materiali	
112010	Terreni e fabbricati	40.885.132,70
112010 103	Terreno Agliana	1.228.428,77
112010 306	Fabbr. Postoma V. Pastore	1.183.516,89
112010 3061	Fabbr. Maniago (PN)	2.420.710,59
112010 317	Fabb. ex DeMartis fusione	962.675,00
112010 512	F. Prato Via dei Fossi 14C	12.341.034,37
112010 513	F. Verrone Str. Trossi 11	2.183.100,16
112010 514	F. Prato Via Purgatorio 62	4.586.387,05
112010 515	F. Pistoia V. le Adua 77/79	2.984.858,01
112010 516	F. Usella/Cantagallo 10	1.519.699,98
112010 517	F. Prato V. Clementi 22/32	966.185,40
112010 518	F. Prato Via Filzi 130/5-9	894.218,54
112010 519	F. Montemurlo V. Amalfi 55	696.499,44
112010 521	F. Prato Via Fossi 14G	187.022,72
112010 522	F. Postoma Gonella/Conad	6.897.636,46
112010 523	F. Ponte Piave V. Postumia	2.422.449,01
112010 524	F. Casale Sile Via Colombo	1.439.611,67
112010 525	F. Settimo T. se Cso Nicola	2.339.387,35
112010 526	F. Marcon Via Venier 74	1.946.580,41
112010 527	F. Zoppola Via Ellero 1/H	1.404.563,36
112010 528	F. Quarto D'Altino Pascoli	971.960,91
112010 529	F. Montebelluna Via Fermi	733.399,55
112010 530	F. Spinea Industrie 28-32	257.090,12
112010 531	F. Agugliano Via Brodolini	162.239,46
112010 532	F. Montemurlo V. Puccini 93	688.342,89
112010 533	F. Montemurlo V. Palermo 93	740.258,99
112010 535	F. Monastier V. Gasperi 5	2.367.416,41
112010 537	F. Monastier 4 App. 6G 3P.A	349.002,00
112010 539	T/F. Arezzo Via Chiari 15	6.587.443,40
112010 540	T/F. Tarvisio Via Roma	1.366.443,75
112010 543	F. Montem. lo V. Scarpettini	675.630,67
112010 544	F. Marcon V. Piali oi /Venier	3.133.923,93
112010 545	Sval. tass. Marcon Piali oi /V	773.305,72-
112010 548	Sval. Verrone Trossi 11	147.960,28-
112010 549	Sval. Usella/Cantagallo 10	275.286,15-

PASSIVITA'

20	Patrimonio netto	
2010	Capitale	
201010	Capitale sociale	
201010 01	Capitale sociale	168.500,00
		<hr/> 168.500,00
2020	Riserve	
202010	Riserva Legale	
202010 01	Riserva Legale	92.024,05
202020	Altre Riserve	59.301.318,82
202020 01	Riserva Straordinaria	1.525.691,79
202020 11	Finanzi am. conto capitale	14.325.677,02
202020 44	Avanzo di scissione	228.075,38
202020 47	Avanzo di fusione Puccini	30.493,00
202020 49	Avanzo di fusione Sfi v	2.861.720,81
202020 52	F. do Rivalutaz. D.L. 185/08	32.279.660,82
202020 56	Fin. c/cap. Fondo Gioiello	8.050.000,00
202025	Utile/Perdite Por. a nuovo	
202025 02	Perdita portata a nuovo	16.286.254,82-
		<hr/> 43.107.088,05
		<hr/> 43.275.588,05
21	Fondi rischi ed oneri	
2130	Fondi rischi ed oneri	
213020	Fondo imposte e tasse	1.143.839,59
213020 08	Imposte differite IRAP	45.413,62
213020 13	IRES differita	1.098.425,97
213030	Fondo rischi diversi	
213030 003333	F. do rischi oneri finanz.	223.620,00
213040	F. do cop. perd. partecipate	
213040 001107	F. do cop. predite Smitre	591.407,00
		<hr/> 1.958.866,59
		<hr/> 1.958.866,59
22	Fondi indennita'	
2210	Fondi indennita'	
221010	Fondi Indennita'	
221010 01	Fondo T. F. R.	137.127,35
		<hr/> 137.127,35
		<hr/> 137.127,35

A T T I V I T A '

112010	55	F. do ammort. fabbricati	17.730,387,82-
112010	5500	F. do riprist. ambientale	4.584.624,15-
112010	5519	Sval. Montemurlo V. Amalfi	52.962,80-
112010	5523	Sval. Postioma V. Gonella	220.510,57-
112010	553	Sval. Q. to D'Altino Pascol	183.654,41-
112010	5530	Sval. Spinea V. Industrie	12.041,32-
112010	55306	Sval. Postioma Pastore	27.325,70-
112010	554	Sval. Montebelluna V. Fermi	88.355,25-
112010	555	Sval. Montem. lo Puccini 93	56.364,41-
112010	55514	Sval. utaz. Purgatorio P0	251.262,17-
112010	55525	Sval. utaz. Settimo Torinese	332.234,69-
112010	5558	Sval. Montemurlo V. Aniene	56.959,52-
112010	556	Sval. Monast. De Gasperi 5	756.416,41-
112010	557	Sval. Arezzo Via Chiari 15	852.691,87-
112010	558	F. Montemurlo Via Aniene	532.176,86
112010	559	Appartamenti Via Aniene	156.055,76
112010	560	Sval. Casale Sile Colombo	38.473,94-
112020		Impianti e macchinari	64.789,37
112020	07	Altri impianti	2.324,06
112020	071	Impianti Fossi 14B	5.500,00
112020	14	Impianto antincendio	265.218,05
112020	150	Centrale rilevaz. incendi o	42.500,00
112020	151	F. do amm. Centr. Ril. incend	14.343,75-
112020	26	Macchinario	309,87
112020	57	F. do amm. altri impianti	2.324,06-
112020	64	F. do amm. impianto antinc.	232.022,43-
112020	76	F. do amm. macchinario	309,87-
112020	871	F. do amm. to imp. Fossi 14b	2.062,50-
112030		Attrezz. indust. e comm.	28.267,26
112030	04	BENI INF. A 1 MIL.	3.492,01
112030	11	Mobili e macch. per uffici	6.645,25
112030	111	Mobili-Macch. Uf. Fossi 14b	16.760,00
112030	21	Macc. elettr. e elettronich	15.246,85
112030	211	Macchine elett. Fossi 14b	910,00
112030	33	Autovetture	19.352,94
112030	54	F. do amm. beni inf. 516 eur	3.492,01-
112030	71	F. do amm. mac. elett. elettr	14.906,85-
112030	811	F. do amm. Mobili Fossi 14b	3.016,80-
112030	87	F. do amm. autovetture	5.805,88-
112030	91	F. do amm. mob. macch. uff.	6.645,25-
112030	911	F. do amm. macch. el. Fossi b	273,00-
112040		Altri beni	27.557,84-
112040	009999	F. do amm. immob. mat. trans.	27.557,84-
112040	52	Telefoni e computers	1.495,50
112040	53	F. do amm. telefoni /compute	1.495,50-
112072		Montemurlo c/imm. in corso	160.052,76
112072	01	Terreno Montemurlo c/ant.	100,00
112072	02	De Luca c/anticipi	1.141,20
112072	03	Oliva/Messineo c/antic.	6.011,95
112072	04	Lombardi St. c/anticipi	6.468,71
112072	05	Ciabatti St. c/anticipi	6.082,13
112072	06	Baldi Zoppi St. c/anticipi	6.023,65
112072	09	Cecconi C/anticipi	1.827,09

P A S S I V I T A '

=====			
=====			
23		Debiti	
=====			
2320		Debiti verso banche	
232030		Finanziamenti da banche	
232030	19	Cari fi renze c/i potecario	1.565.827,60
232065		Altri debiti V/Banche	2.748.179,49
232065	001024	Rata mutuo CRF verrone pt	597.460,32
232065	001025	Rata mutuo Comit to tv	637.470,80
232065	001029	Rata mutuo CRF ellero p.	41.600,14
232065	001040	Rata mutuo CRF zop. marcon	426.757,36
232065	001042	Rata mutuo CRLucca	1.044.890,87
			<hr/>
			4.314.007,09
<hr/>			
2330		Debiti vs. altri finanz.	
233020		Mutui oltre 12 mesi	
233020	42	Mutuo Carilucca o/12 mesi	2.243.129,25
			<hr/>
			2.243.129,25
<hr/>			
2340		Acconti	
234011		Clienti c/Caparre	
234011	001010	Caparre vendita immobili	20.000,00
			<hr/>
			20.000,00
<hr/>			
2350		Debiti	
235010		Fornitori italiani	
235010	01	Fornitori Italiani	1.898.562,86
235035		Fornitori Soc. collegate	
235035	01	Fornitori Soc. collegate	38.763,10
235045		Fatt. e N/C da ricevere	161.182,99
235045	006015	Not. da ric. Avv. Tropea	10.948,13
235045	006025	Not. da ric. Avv. Viscarelli	3.990,00
235045	006120	Not. da ric. Pro. Dimensione	381,46
235045	006235	Not. da ric. Geom. Cecere	4.462,50
235045	006363	Not. da ric. Arch. Poloni	1.144,00
235045	006505	Not. da ric. Ing. Falco	29.806,40
235045	006692	Not. da ric. St. Tec. PLG	7.800,00
235045	01	Fatture da ricevere	102.650,50
235053		Debiti verso consociate	366.619,29
235053	002400	Ft. da ric. Giada	34.964,47
235053	002420	Ft. da ric. Smeraldo	11.654,82
235053	006400	Fin. to da Giada srl	240.000,00
235053	006420	Fin. to da Smeraldo srl	80.000,00
235056		Debiti verso controllate	292.635,04
235056	005305	Deb. v/Smi tre cons. fi sc.	74.190,00
235056	48	Smi tre c/cessione Iva	218.445,04
235060		Debiti tributari	5.741.669,70
235060	001100	Debito IRES	1.278.663,00
235060	001200	Debito IRAP	164.622,00

ATTIVITA'

112072	10	Consorzio I Faggi c/ant.	126.022,06
112072	11	Guidoni c/ant.fatturati	923,10
112072	12	Galar dini c/anticipi	543,97
112072	13	Co. Edil c/anticipi	1.950,00
112072	14	Geom. Coppi c/ant. Montem.	2.497,35
112072	15	St. GSZ c/ant. Montemurlo	461,55
112074		Cantagallo c/imm. in corso	
112074	01	Architeam c/anticipi	15.000,00
			<hr/>
			41.125.684,25

1130		Immobiliizzaz. finanziarie	
113010		Partec. in imp. controllate	
113010	107	Partecip. Smith R.E.	3.039.963,30
113010	1070	F.do svalutaz. part. Smitre	3.039.963,30-
113013		Part. in altre imprese	550,00
113013	14	Immob. Chiosina	1,00
113013	140	F.do sval. Imm. Chiosina	1,00-
113013	36	Part. LA VECCHIA CHIOSINA	550,00
113036		Finanz. a altre società	1.350,00
113036	02	Fin. Infr. imm. Chiosina	1,00
113036	020	F.do sval. fin. imm. Chios.	1,00-
113036	14	Fin. Infr. Vecchia Chiosina	1.350,00
113060		Depositi cauzionali	106.309,32
113060	003000	Altri depositi cauzionali	100.000,00
113060	19	Enel c/deposito cauz.	1.410,50
113060	32	Publiacqua c/dep. cauz.	2.398,82
113060	49	Serv. Idrici S.P. dep. cauz.	2.500,00
			<hr/>
			108.209,32

=====

41.660.270,23

=====

12 Attivo circolante

1210		Rimanenze	
121060		Rimanenze immobili	
121060	02	Magazzino	4.840,02
			<hr/>
			4.840,02

1220		Fornitori c/anticipi	
122030		Fornit. c/antic. da fattur.	3.635,30
122030	66	Condominio CARISP80 c/ant	1.865,30
122030	67	Condominio Sirio c/antic.	1.770,00
122050		Fornit. c/antic. fatturati	10.500,00
122050	132	Deloitte c/ant. fatturati	5.500,00
122050	88	Avv. Gatti Dei c/ant. fatt.	5.000,00
			<hr/>
			14.135,30

1230 Crediti

PASSIVITA'

235060	004100	Debito Ires anni prec.	1.225.588,00
235060	004110	Debito Ires da ravvedere	957.116,00
235060	004115	Erario c/sanzioni Ires	158.447,65
235060	004210	Debito Irap da ravvedere	70.888,00
235060	004215	Erario c/sanzioni Irap	2.658,30
235060	005006	Erario c/ratei z. Ires 2010	10.529,05
235060	005007	Erario c/ratei z. Irap 2009	9.582,55
235060	005010	Erario c/ratei z. Irap 2012	814.199,02
235060	005011	Erario c/ratei z. Ires 2012	571.668,01
235060	005014	Erario c/ratei z. Irap 2013	67.152,04
235060	005999	Erario c/oneri da accert.	17.417,97
235060	006000	Debito IMU	285.700,00
235060	006010	Debiti per sanzioni IMU	85.710,00
235060	007010	Debiti int. pas. ravv. op.	19.209,72
235060	007998	Debiti c/on. sanz. da accer	2.518,39
235061		Debiti sostit. d'imposta	29.093,42
235061	002000	Rit. acc. irpef dipendenti	10.788,06
235061	002038	Rit. acc. dip. add. Com. Reg.	452,90
235061	006000	Ritenute acconto lav. aut.	4.052,46
235061	007000	Ritenute acconto med. az.	13.800,00
235070		Debiti v/ist. previdenza	28.109,35
235070	003100	Fondo assistenza quas	1.443,00
235070	003200	Fondo EST	12,00
235070	01	INPS c/contri buti	10.686,42
235070	011	INPS c/contri b. di rigenti	6.055,33
235070	02	INAIL c/contri buti	1.342,14
235070	32	F. do FASDAC (Besusso)	1.209,36
235070	33	F. do Formazione	150,64
235070	34	F. do Antonio Pastore	1.316,94
235070	35	F. do Mario Negri	6,72-
235070	36	F. do Mario Negri c/TFR	5.900,24
235080		Altri debiti	503.778,89
235080	004500	Debiti v/condominio Filzi	2.273,80
235080	005100	Debito v/Consorz. Bonifica	498,87
235080	01	Salari e stipendi a dip.	17.029,23
235080	012	Dirigenti c/retribuzioni	8.094,66
235080	06	Cauzioni passive	275.823,68
235080	12	Debiti per int. su Dep. cau	36.655,33
235080	181	Deb. v/Condominio Clementi	3.741,19
235080	21	Debiti v. so dip. tredices.	10.043,11
235080	23	Debiti v. so dip. ferie	42.027,65
235080	24	Debiti v. so Ist. Prev. Acc.	14.091,37
235080	30	Debiti per acquisti part.	3.500,00
235080	901	Debiti v/Fimi	90.000,00

=====

9.060.414,64

=====

15.637.550,98

=====

24 Ratei e risconti

2410 Ratei e risconti passivi

ATTIVITA'

123010		Cli e n t i i t a l i a n i	
123010	01	Cli e n t i i t a l i a n i	641.060,15
12302N		Cli e n t i f a l l i t i	
12302N	01	Cli e n t i f a l l i t i	2,90
123022		Cli e n t i s o c . c o l l e g a t e	
123022	01	Cli e n t i s o c . c o l l e g a t e	285.620,19
123025		Cli e n t i i n c o n t e n z i o s o	
123025	01	Cli e n t i i n c o n t e n z i o s o	34.366,19
123026		F a t t . e N / C d a e m e t t e r e	225.253,24
123026	002108	F t . d a e m e t t . B a r g e l l i n i	15.929,96
123026	002114	F t . d a e m e t t . B i o p e r t e	81.779,94
123026	002340	F t . d a e m e t t . H u Y i n H o n g	3.594,80
123026	002345	F t . d a e m e t t . I n t e k s r l	1,00
123026	002346	F t . d a e m e t t . I d e a C a s a f o d	43.308,00
123026	002359	F t . d a e m e t t . M i n i s t e r o T e s	32.603,61
123026	002361	F t . d a e m e t t . M o h i b A b d e l h a	0,50
123026	002681	F t . d a e m e t t . S i r i o P o r o p .	21.930,79
123026	002683	F t . d a e m e t t . S c h i a v o n E s s .	8.703,64
123026	002690	F t . d a e m e t t . U l t r a	1,00
123026	01	F a t t . d a e m e t t e r e	17.400,00
123028		F . d o s v a l u t . c r e d i t i	826.699,16-
123028	01	F . d o s v a l . c r e d . f i s c a l e	206.306,66-
123028	02	F . d o s v a l . C r e d . t a s s a t o	573.733,62-
123028	06	F d o s v a l . c l i . c o n t e n z . t a s s	46.658,88-
123031		C r e d i t i v / s o c . c o n t r o l l a t e	292.635,04
123031	002027	F t . d a e m e t t . S m i t r e	724.386,92
123031	51	c / c t e s o r e r i a B r a v o / S m i t	4.373.125,12
123031	511	F . d o S v a l . C r e d . S m i t r e	4.804.877,00-
123033		C r e d i t i v / s o c . c o l l e g a t e	2.826.275,49
123033	002100	F t . d a e m e t t . B o r g o s e s i a	500.294,63
123033	19	B o r g o s e s i a c r e d . e x F L P	2.100.000,00
123033	191	B o r g o s e s i a c / r i s o l . p r e l .	210.000,00
123033	192	B o r g o s e s i a c / t r a s f . d i p .	15.980,86
123037		C r e d i t i V / F o r n i t o r i	
123037	005040	N . C . d a r i c . B N P P a r i b a s	158.606,00
123038		C r e d i t i d i v e r s i	182.569,17
123038	004038	C r e d i t o v / A i a z z i c / r a t e i z	53,07
123038	004039	C r e d i t o v / F e b e c / r a t e i z z .	162.000,00
123038	008099	C r e d i t o v / i n q u . c o n d . F o s s i	20.516,10
123040		A l t r i c r e d i t i	7.127.540,83
123040	031	I v a c . t o e r a r i o G r u p p o	275.340,15
123040	09	I . V . A . i n c o m p e n s a z i o n e	388.265,15
123040	101	C r e d . p e r a n t i c . I N a i l	1.556,13
123040	131	C r e d i t o I r e s A n t i c i p a t a	4.542.612,27
123040	14	R i t . s u i n t . a t t . b a n c a r i	48,07
123040	148	C r e d i t o I r a p a n t i c i p a t a	426.765,87
123040	241	I v a c / e r a r i o S i c o i n l i q .	3.155,52
123040	242	I v a C o m p e n s . S i c o l i q u i d a z	894,08
123040	243	A c c . I m p . P a t r i m o n . E x S i c o	478,76
123040	244	R i t . s u I n t . a t t i v i E x S i c o	471,81
123040	245	C r e d . I r e s S i c o i n L i q u i d .	6,56
123040	246	C r e d . I r a p S i c o i n L i q u i d .	5.358,35
123040	260	U N I C R E D I T C O M M R I C E V E R E	20.770,00

PASSIVITA'

241010		R a t e i p a s s i v i	110.612,45
241010	006000	R a t e i p a s s i v i o n e r i f i n .	9.063,00
241010	006101	R a t e i p a s . i n t . p a s s . m u t u i	9.880,00
241010	006105	R a t e i p a s . i n t . f i n . b a n c h e	10.600,00
241010	006110	R a t e i p a s . i n t . m o r a m u t u i	79.960,34
241010	008022	R a t e o p a s . d i r i t t i c c i a a	279,11
241010	03	R a t e i p a s s i v i p e r i n t e r .	830,00
241020		R i s c o n t i p a s s i v i	348.218,96
241020	07	R i s c . p a s s i v i d i r . r e a l i	292.712,69
241020	08	R i s c o n t i p a s s . l o c a z i o n i	55.506,27
			=====
			458.831,41
			=====
			458.831,41
			=====

A T T I V I T A '

P A S S I V I T A '

123040	314	Cred. rimb. imp. reg. ag. entr	240,00
123040	356	Credit i V/Palio Air Serv.	17.025,21
123040	501	Credito vs. Del fino spa	1.388.000,00
123040	504	Santopalato deb. Biccheboc	56.552,90
123046		Credit i V/Erario	
123046	001600	Erario c/rit.int. banche	7,91
			<hr/>
			10.947.237,95

1260		Disponibilita' liquide	
126010		Banche C/correnti	7.074.779,49
126010	11	Cassa Risp. Firenze c/c	18.338,79-
126010	14	Cassa Risp. di Lucca c/c	3.900,72
126010	17	Credito Emiliano c/c	7.045.047,72
126010	80	Cassa Risp. del Veneto c/c	9.121,86
126010	82	Unicredit c/canalizzaz.	34.847,98
126010	84	Unicredit Ag. Treviso c/c	200,00
126030		Cassa contanti	
126030	09	Cassa contanti Prato	1.583,91
			<hr/>
			7.076.363,40

=====

18.042.576,67

=====

13 Ratei e risconti

1310		Ratei e risconti attivi	
131010		Ratei attivi	
131010	02	Ratei attivi per interes.	30,00
131020		Risconti attivi	1.716.628,35
131020	001000	Risc. att. assicurazioni	129,74
131020	004100	Risc. att. int. su cartelle	2.479,30
131020	01	Risconti attivi	50.491,85
131020	02	Risconti attivi leasing	1.663.527,46
			<hr/>
			1.716.658,35

=====

1.716.658,35

=====

Attività

=====

61.419.505,25

=====

Sbilancio

=====

48.459,13

=====

Passività

=====

61.467.964,38

=====

CONTI D'ORDINE

19	Conti d'ordine	
1901	Conti d'ordine attivo	
190102	Debitori per garanzie	143.937.048,44
190102 02	Garanzie ipotecarie	45.624.103,56
190102 67	Gar. Ipot. c/ipot. Crf 43/21	4.131.655,00
190102 68	Fid. a Fase leasing in pool	77.065.790,15
190102 69	Fid. a Fase mutuo Mps	1.500.000,00
190102 70	Fid. a Fase mutuo CrPrato	15.437.198,00
190102 74	Fideiuss. Ufficio IVA	170.554,73
190102 76	Fid. RFI SPA CRFIRENZE	7.747,00
190105	Leasing	
190105 01	Leasing	14.792.531,02
		<hr/>
		158.729.579,46
	Conti d'ordine attivi	158.729.579,46

CONTI D'ORDINE

29	Conti d'ordine	
2901	Conti d'ordine passivo	
290101	Debitori per garanzie	143.937.048,44
290101 02	Garanzie ipotecarie	45.624.103,56
290101 67	Gar. Ipot. c/ipot. Crf 43/21	4.131.655,00
290101 68	Fid. Fase leasing in pool	77.065.790,15
290101 69	Fid. a Fase mutuo Mps	1.500.000,00
290101 70	Fid. a Fase mutuo CrPrato	15.437.198,00
290101 74	Fideiuss. Ufficio Iva	170.554,73
290101 76	Fid. RFI SPA CRFIRENZE	7.747,00
290105	Leasing	
290105 01	Leasing	14.792.531,02
		<hr/>
		158.729.579,46
	Conti d'ordine passivi	158.729.579,46

C O S T I

40	Costi della produzione	
4010	Acquisti per la produzione	
401020	Acq. di materiali di cons.	
401020 001000	Attrezz. rapido consumo	81,89
401030	Acquisti materiale vario	3.392,97
401030 10	Carb. lubrif. autov. 80% ind	1.138,50
401030 100	Carb. auto dip. fringe ben.	2.254,47
401050	COSTI IMMOBILI STRUM.	95.345,42
401050 60	Manut. immobili	72.878,50
401050 601	Manutenz. immobili terzi	22.466,92
		<hr/>
		98.820,28
4020	Costi per servizi	
402020	Servizi industriali	154.861,00
402020 003213	Prestaz. sviluppo immob. re	60.000,00
402020 01	Energia elettrica	3.523,70
402020 02	Gas, metano, acqua	169,32
402020 05	Servizi di pulizia	1.342,14
402020 060	Prestaz. Ul innova c/riad.	30.763,74
402020 061	Prestaz. Ul fossi c/riad.	9.157,66
402020 09	Assicurazioni industriali	49.904,44
402030	Servizi commerciali	162.376,65
402030 001010	Mediazioni su locazioni	7.500,00
402030 07	Spese di viaggio	191,40
402030 15	Mediazioni su immobili	153.325,00
402030 22	Assicurazioni Automezzi	910,66
402030 23	Alberghi e Ristoranti	5,50
402030 24	Pedaggi autostr. 80% inded	444,09
402040	Servizi amministrativi	122.864,00
402040 003200	Consulenze Tecniche	5.445,76
402040 003222	Prestaz. Organismi mediaz.	960,00
402040 003400	Consulenze Legali	2.864,40
402040 003800	Consulenze Amministrative	160,00
402040 006910	Servizi Home Banking	30,00
402040 01	Elaborazioni paghe	807,25
402040 04	Postali, vid., bolli	501,21
402040 12	Assicurazioni diverse	694,98
402040 18	Manuten. autovet. 80% inded	307,34
402040 22	Servizi contabili	70.000,00
402040 23	Consulenze da commercial.	6.522,50
402040 24	Compensi amministratori	2.876,71
402040 25	Compensi collegio sindac.	14.560,00
402040 26	Cont. INPS Comp. Amministr.	608,81
402040 57	Certificazioni bilanci	16.500,00
402040 76	Canone posta certificata	25,04
		<hr/>
		440.101,65
4030	Costi godim. beni di terzi	
403020	Canoni di leasing	735.500,41

R I C A V I

30	Valori della produzione	
3010	Ricavi per Vendite/Prest.	
301015	Proventi per locazioni	
301015 01	Proventi per locazioni	1.259.078,54
		<hr/>
		1.259.078,54
3012	Altri ricavi e proventi	
301210	Altri ricavi e proventi	177.349,50
301210 001110	Riadd. oneri condom. Fossi	9.660,60
301210 005100	Indennizzi risarcitori	38.800,00
301210 04	Rimb. sp. reg. affitti	3.560,50
301210 28	Recuperi vari	12.341,50
301210 34	Sopravv. Attive ordinarie	74.785,00
301210 72	Riadd. gestione Innov. B. P.	30.801,90
301210 77	Ricavi cess. di diritti reali	7.400,00
		<hr/>
		177.349,50
3013	RI VALUTAZIONI	
301310	Rivalutazioni immobili	
301310 01	Rivalut. immob. tassate	156.313,90
		<hr/>
		156.313,90
		<hr/>
		1.592.741,94
		<hr/>

C O S T I

R I C A V I

403020	07	Leasing Milano "I. B. P. "	1.010.537,04
403020	24	Indici Z. Leasing MI "I. B. P.	317.212,92-
403020	25	Costi acc. leasing Arese	27.987,34
403020	28	Costo leas. imp. sost Arese	14.188,95
403030		Noleggi	
403030	001812	Noleggio auto. frig. benef.	8.468,04
			<hr/>
			743.968,45

4040		Costi per il personale	
404010		Salari e stipendi	155.278,34
404010	01	Salari e stip. industriali	81.019,23
404010	05	Costo differite pers. dip.	23.984,36
404010	09	Retrib. ordinarie dir. g.	50.274,75
404020		Oneri sociali	54.174,74
404020	01	Oneri sociali industriali	24.537,21
404020	18	Oneri sociali dirigenti	14.740,75
404020	29	Costo QUAS quadri	2.643,00
404020	290	Contrib. F. di dirigenziali	12.193,78
404020	291	Oneri f. do est	60,00
404030		Accantonamento al TFR	
404030	06	Costo indenn. tà T. f. r.	7.105,43
			<hr/>
			216.558,51

4050		Ammortamenti e svalutaz.	
405010		Amm. ti imm. immateriali	
405010	02	Altri costi pluriennali	38.548,90
405020		Amm. ti imm. materiali	717.100,85
405020	005000	Amm. to altri beni mat. li	27.557,84
405020	07	Amm. to Fabbricati	689.543,01
405036		Svaluzione immobili	
405036	10	Svalut. tassata immobili	494.416,48
			<hr/>
			1.250.066,23

4065		Acc. to Rischi e altri Ac.	
406530		Altri accantonamenti	
406530	003333	acc. to rischi oneri fin.	23.620,00
			<hr/>
			23.620,00

4070		Oneri diversi di gestione	
407010		Imposte e tasse indirette	309.586,60
407010	001112	Certif. Bolli Vidimazioni	100,00
407010	001210	Imposta registro fitti	7.576,09
407010	001212	Imposta regist. scrit. priv	392,39
407010	001333	Tassa servizi TASI	8.896,00
407010	003100	I. M. U.	264.347,00
407010	003150	Sanzioni omessi versam. ti	290,32
407010	003155	Altre imp. tasse anni prec	420,10
407010	005100	Diritti segreteria	656,00
407010	01	Imposta pubblicità	110,00

C O S T I

R I C A V I

407010	03	Multe e sanzioni varie	118,30
407010	10	Cosap - ex Tosap	283,41
407010	12	Tassa vid. libri	154,93
407010	21	Bolli autovet. 80% inded.	420,10
407010	26	Tassa consorzio bonifica	6.642,85
407010	39	Diritto annuale C.C.I.A.A.	279,11
407010	53	Contributo consortile	18.900,00
407020		Altri oneri di gestione	22.693,43
407020	08	Fidejussioni	2.646,18
407020	26	Spese condominiali	12.528,43
407020	36	Spese Varie	94,04
407020	37	Spese Varie Indeduc.	1.876,94
407020	39	Cancelleria e Stampati	2.060,35
407020	42	Sopravv. Pass. Ordinarie	3.487,49

 332.280,03

 =====
 3.105.415,15
 =====

 =====
 50 Oneri e proventi finanz.

5010		Proventi finanziari	
501014		Interessi att. Soc. Gruppo	63.141,53-
501014	002021	Int. att. Okatan	10.928,42-
501014	003100	Int. att. Borgosesia	52.213,11-
501015		Proventi finanz. diversi	50.117,29-
501015	000001	Arrotondamenti Attivi	13,70-
501015	003000	Int. att. c/c banche	60,33-
501015	27	Int. attivi su controllate	50.043,26-

 113.258,82-

5020		Oneri finanziari	
502010		Oneri finanziari su mutui	31.359,72
502010	001111	Int. Pass. c/i pot. CRF	21.187,82
502010	01	Interessi passivi mutui	10.171,90
502020		On. fin. su deb. v. so banch	1.659,37
502020	001000	Int. pas. c/c bancari	829,37
502020	01	Int. passivi su c/c	830,00
502040		Altri on. su op. finanziari	44.862,50
502040	01	Spese bancarie	2.599,56
502040	07	Int. pass. su depos. cauz.	286,23
502040	31	Int. passivi di mora	41.976,71
502045		Altri oneri finanziari	23.809,40
502045	000001	Arrotondamenti passivi	19,70
502045	002000	Commissioni dispon. fondi	18.126,31
502045	05	Int. pass. su pag. imposte	5.663,19
502045	11	Interessi su ravvedim.	0,20
502060		Oneri finanz. a soc. Gruppo	7.956,28
502060	001310	Int. pas. Giada	5.967,21
502060	001320	Int. pas. Smeraldo	1.989,07

C O S T I

R I C A V I

109.647,27

3.611,55-

55 Proventi e oneri straord.

5510		Proventi straordinari	
551010		Proventi straordinari	1.000.031,90-
551010	001000	Sopravvenienze Attive	1.063,89-
551010	04	Plusv. su vend. partecip.	998.968,01-
551020		Utilizzo Fondi	282.739,64-
551020	001300	Utiliz. Fdo sval. cred. part	264.167,66-
551020	005555	Utiliz. f. do sval. immobili	18.571,98-
			1.282.771,54-

5520		Oneri straordinari	
552010		Oneri straordinari	85.226,01
552010	001000	Sopravvenienze passive	60,00
552010	004500	Minus. alienaz. immobili	53.392,98
552010	009100	Oneri di ristrutturazione	31.773,03
			85.226,01

5540		Imposte reddito esercizio	
554010		Imposte reddito esercizio	263.057,00-
554010	20	Ires differita	595.434,00-
554010	21	Ires	313.859,00
554010	22	Ires Imposta anticipata	18.518,00
			263.057,00-

1.460.602,53-

Costi

1.641.201,07

Ricavi

1.592.741,94

Sbilancio

48.459,13

NOVA EDIL SRL UNIPERSONALE

Sede in PRATO - Via Dei Fossi, 14/C

Capitale Sociale versato Euro 100.000,00= (i.v.)

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00442210480

Partita IVA: 01350910020 - N. Rea: 516643

Bilancio al 31/12/2013

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2013	31/12/2012
--------	------------	------------

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
--	---	---

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - Immobilizzazioni immateriali

Valore lordo	5.842	5.842
Ammortamenti	3.307	2.138
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	2.535	3.704

II - Immobilizzazioni materiali

Valore lordo	359.988	359.988
Ammortamenti	359.988	359.988
Totale immobilizzazioni materiali (II)	0	0

III - Immobilizzazioni finanziarie

Crediti		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	437	671
Totale crediti	437	671
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	437	671

Totale immobilizzazioni (B)	2.972	4.375
-----------------------------	-------	-------

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I - Rimanenze

Totale rimanenze (I)	2.408.717	2.432.886
----------------------	-----------	-----------

II - Crediti

Esigibili entro l'esercizio successivo	134.736	128.598
--	---------	---------

Totale crediti (II)	134.736	128.598
<i>III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
Totale disponibilità liquide (IV)	33.727	117.916
Totale attivo circolante (C)	2.577.180	2.679.400

D) RATEI E RISCONTI

Totale ratei e risconti (D)	4.506	14.641
TOTALE ATTIVO	2.584.658	2.698.416

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2013	31/12/2012
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	100.000	100.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.033.585	1.300.790
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	20.000	20.000
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Totale altre riserve (VII)	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-135.475	-135.475
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	-164.427	-267.206
Utile (perdita) residua	-164.427	-267.206
Totale patrimonio netto (A)	853.683	1.018.109
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Totale fondi per rischi e oneri (B)	21.207	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	84.686	146.969
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.604.441	1.504.441

Totale debiti (D)	1.689.127	1.651.410
--------------------------	------------------	------------------

E) RATEI E RISCONTI

Totale ratei e risconti (E)	20.641	28.897
------------------------------------	---------------	---------------

TOTALE PASSIVO	2.584.658	2.698.416
-----------------------	------------------	------------------

CONTI D'ORDINE

	31/12/2013	31/12/2012
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	350.000	350.000
TOTALE CONTI D'ORDINE	350.000	350.000

CONTO ECONOMICO

	31/12/2013	31/12/2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.210	47.200
2), 3) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-24.169	-34.821
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-24.169	-34.821
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	10.941	0
Totale altri ricavi e proventi (5)	10.941	0
Totale valore della produzione (A)	18.982	12.379

B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

7) per servizi	127.046	142.196
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.168	1.956
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.168	1.168
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	788
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	1.168	1.956
12) Accantonamenti per rischi	21.207	0
14) Oneri diversi di gestione	29.855	25.713
Totale costi della produzione (B)	179.276	169.865

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-160.294	-157.486
---	-----------------	-----------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) altri proventi finanziari:

d) proventi diversi dai precedenti

altri	60	356
-------	----	-----

Totale proventi diversi dai precedenti (d)	60	356
--	----	-----

Totale altri proventi finanziari (16)	60	356
---------------------------------------	----	-----

17) interessi e altri oneri finanziari

altri	4.194	2.381
-------	-------	-------

Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	4.194	2.381
--	-------	-------

Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16+17+17-bis)	4.134	2.025
---	--------------	--------------

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE.:

Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (D) (18-19)	0	0
--	----------	----------

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:

20) Proventi

Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	0
--	---	---

Altri	0	1.912
-------	---	-------

Totale proventi (20)	1	1.912
----------------------	---	-------

21) Oneri

Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	2
--	---	---

Altri	0	109.605
-------	---	---------

Totale oneri (21)	0	109.607
-------------------	---	---------

Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	1	107.695
---	----------	----------------

Risultato prima delle imposte (A+B+C+D+E)	164.427	267.206
--	----------------	----------------

23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	164.427	267.206
---	----------------	----------------

L'Amministratore Unico

COLOTTO Fabio

NOVA EDIL SRL UNIPERSONALE

Sede in PRATO - Via Dei Fossi, 14/C

Capitale Sociale versato Euro 100.000,00= (i.v.)

Iscritto alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00442210480

Partita IVA: 01350910020 - N. Rea: 516643

**Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2013
redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 - bis c.c.****Premessa**

Come illustrato nella nota integrativa allegata al bilancio dell'esercizio 2012, la società nel corso del 2011, all'esito della puntuale esecuzione del concordato fallimentare al tempo omologato e della conseguente chiusura della procedura di amministrazione a cui la stessa risultava assoggettata, ha proceduto alla revoca dello stato di liquidazione a far data il 9 agosto 2011.

Il bilancio chiuso al 31/12/2013, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c., e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435 - bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si omettono le indicazioni previste dal n. 10 dell'art. 2426 e dai numeri 2), 3), 7), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 16) e 17) dell'art. 2427, nonché dal n. 1) del comma 1 dell'art. 2427 - bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile.

Sono stati adottati i criteri di cui all'art 2426 Codice Civile e non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423,

quarto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.


Criteri di redazione

Conformemente al disposto dall'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

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

Criteri di valutazione

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



Immobilizzazioni immateriali

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

forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

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

I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte e si sono incrementate rispetto all'anno precedente per effetto della capitalizzazione delle spese notarili. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità futura stimata in 5 anni.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato, e con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

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

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore.

Già dalla fine dell'esercizio precedente si era esaurito il processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali.



Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono costituite da depositi cauzionali peraltro di importo trascurabile.

Rimanenze

Tale voce è costituita da terreni ed immobili destinati alla valorizzazione e/o vendita.

Trattandosi quindi di beni-merce si è ritenuto corretto, ai sensi della normativa civilistica, valutarli al costo, maggiorato degli oneri di diretta imputazione costituiti dai costi accessori all'acquisto e opportunamente rettificato dal fondo svalutazione di magazzino per €. 1.612.532,60= per tenere conto di perdite durevoli di valore.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato senza rettificare il valore nominale dei crediti esistenti in quanto rappresentati pressochè da crediti verso l'Erario.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore numerario.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione.

Allo stato non sono stati effettuati accantonamenti per rischi ed oneri.



TFR

La società non ha personale dipendente e pertanto non è stato iscritto alcun importo nel trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Valori in valuta

La società non ha effettuato operazioni in valuta.

Impegni, garanzie e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale**Riduzioni di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 3-bis del Codice Civile, si precisa che non sono state adottate riduzioni di valore alle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 si precisa che la società non ha effettuato alcuna rivalutazione.

Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 2 del Codice civile, si precisa che la società non possiede immobilizzazioni di natura finanziaria.

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 2.408.717 (€ 2.432.886 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
-------------	----------------	--------------	------------

Prodotti finiti e merci	2.432.886	2.408.717	-24.169
Totali	2.432.886	2.408.717	-24.169

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 134.736 (€ 128.598 nel precedente esercizio).

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

Composizione dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	2.452	0	0	2.452
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	126.796	0	0	126.796
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	5.488	0	0	5.488
Totali	134.736	0	0	134.736

Movimenti dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	0	2.452	2.452
Crediti tributari	123.417	126.796	3.379
Crediti verso altri	5.181	5.488	307
Totali	128.598	134.736	6.138

Attivo circolante - Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).



Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 33.727 (€ 117.916 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
-------------	----------------	--------------	------------

Depositi bancari e postali	117.399	33.525	-83.874
Denaro e valori in cassa	517	202	-315
Totali	117.916	33.727	-84.189

Elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate e collegate, ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile.

Elenco delle partecipazioni in imprese controllate:

- Nessuna partecipazione.

Elenco delle partecipazioni in imprese collegate:

- Nessuna partecipazione.

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Vengono di seguito riportati i dati relativi ai crediti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile:

- Nessuna operazione.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Verso altri - Immobilizzazioni	0	437	0	437
Verso clienti - Circolante	2.452	0	0	2.452
Crediti tributari - Circolante	126.796	0	0	126.796
Verso altri - Circolante	5.488	0	0	5.488
Totali	134.736	437	0	135.173

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Italia	Altri paesi UE	Resto d'Europa	Altri	Totale
Verso clienti	2.452	0	0	0	2.452
Crediti tributari	126.796	0	0	0	126.796
Verso altri	5.488	0	0	0	5.488
Totali	134.736	0	0	0	134.736

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 4.506 (€ 14.641 nel precedente esercizio).

I movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	14.641	4.506	-10.135
Totali	14.641	4.506	-10.135

Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale

Qui di seguito vengono riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile:

- Nessun onere finanziario è stato accantonato.

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 853.683 (€ 1.018.109 nel precedente esercizio).

Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva da soprapprezzo azioni	Riserve da Rivalutazione	Riserva Statutaria
All'inizio dell'esercizio precedente	100.000	20.000	1.075.741	0	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Destinazione perdita d'esercizio	0	0	0	0	0
Altre variazioni:					
Altre	0	0	225.049	0	0
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente	100.000	20.000	1.300.790	0	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Destinazione del risultato d'esercizio	0	0	-267.205	0	0
Altre variazioni:					
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0	0	0

Alla chiusura dell'esercizio corrente	100.000	20.000	1.033.585	0	0
---------------------------------------	---------	--------	-----------	---	---

Descrizione	Riserva per azioni proprie in portafoglio	Altre Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	0	225.048	0	-135.475	1.285.314
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Destinazione perdita d'esercizio	0	0	-135.475	135.475	0
Altre variazioni:					
Altre	0	-225.048	0	0	1
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	-267.206	-267.206
Alla chiusura dell'esercizio precedente	0	0	-135.475	-267.206	1.018.109
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Destinazione del risultato d'esercizio	0	0	0	267.206	1
Altre variazioni:					
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0	-164.427	-164.427
Alla chiusura dell'esercizio corrente	0	0	-135.475	-164.427	853.683

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Saldo finale	Apporti dei soci	Utili	Altra natura
Capitale	100.000	100.000	0	0
Riserva da soprapprezzo delle quote	1.033.585	1.033.585	0	0
Riserva legale	20.000	0	20.000	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-135.475	0	-135.475	0



Descrizione	Liberamente disponibile	Distribuibile con vincoli	Non distribuibile	Utilizzo per copertura perdite	Altri Utilizzi
Capitale	0	0	100.000	0	0
Riserva da soprapprezzo delle quote	0	1.033.585	0	0	0
Riserva legale	0	0	20.000	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0

In relazione al disposto dall'articolo 2427, punto 18 del Codice Civile, di seguito sono specificate le informazioni riguardanti le azioni di godimento, le obbligazioni convertibili in azioni ed i titoli o valori simili emessi dalla società:

- Nessuna obbligazione né quote che conferiscono diritti particolari.

Strumenti finanziari

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 19 del Codice Civile relativamente ai

dati sugli strumenti finanziari emessi dalla società sono desumibili dal prospetto seguente:

- Nessun strumento finanziario.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 21.207 (€ 0 nel precedente esercizio).

TFR

Come già evidenziato precedentemente non risulta iscritto tra le passività alcun importo a titoli di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.689.127 (€ 1.651.410 nel precedente esercizio).

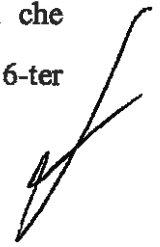
La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso banche	0	141	141
Debiti verso controllanti	1.346.208	1.448.267	102.059
Acconti	158.233	158.233	0
Debiti verso fornitori	145.100	67.785	-77.315
Debiti tributari	278	0	-278
Altri debiti	1.591	14.701	13.110
Totale	1.651.410	1.689.127	37.717

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi ai debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile:

- Nessuna operazione.



Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	141	0	0	141
Debiti verso controllanti	2.059	1.448.208	0	1.448.267
Acconti (ricevuti)	0	158.233	0	158.233
Debiti verso fornitori	67.785	0	0	67.785
Altri debiti	14.701	0	0	14.701
Totali	84.686	1.604.441	0	1.689.127

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Debiti assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	141	0	141
Debiti verso controllanti	1.448.267	0	1.448.267
Acconti (ricevuti)	158.233	0	158.233
Debiti verso fornitori	67.785	0	67.785
Altri debiti	14.701	0	14.701
Totali	1.689.127	0	1.689.127

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Altri	Totale
Debiti verso banche	141	0	0	0	141
Debiti verso controllanti	1.448.267	0	0	0	1.448.267
Acconti (ricevuti)	158.233	0	0	0	158.233
Debiti verso fornitori	67.785	0	0	0	67.785
Altri debiti	14.701	0	0	0	14.701
Totali	1.689.127	0	0	0	1.689.127

Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile:

Descrizione	Importo	di cui con clausola di postergazione	di cui fruttiferi
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.448.208	0	100.000
Totali	1.448.208	0	100.000

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 20.641 (€ 28.897 nel precedente esercizio).

I movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	28.897	1.944	-26.953
Risconti passivi	0	18.697	18.697
Totali	28.897	20.641	-8.256

Informazioni sul Conto Economico

Utili e perdite su cambi

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

- Nessuna operazione in valuta e quindi nessun utile né perdita su cambi.

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 11 del Codice Civile, il seguente prospetto riporta i proventi da partecipazione diversi dai dividendi:

- Nessun provento.

Imposte sul reddito

Non sussistendone i presupposti, non sono state calcolate imposte sul reddito della società.

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

Non vi sono i presupposti per la determinazione di imposte differite né di imposte anticipate.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 29.855 (€ 25.713 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Imposte di bollo	94	32	-62
IMU	23.479	26.148	2.669
Imposta di registro	0	184	184
Diritti camerali	200	240	40
Sopravvenienze e insussistenze passive	0	494	494
Altri oneri di gestione	1.940	2.757	817
Totali	25.713	29.855	4.142

Altre Informazioni

Operazioni di locazione finanziaria

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, punto 22 del Codice Civile:

- Nessuna operazione di locazione finanziaria.

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

Vengono di seguito riportate le informazioni relative alle operazioni effettuate con dirigenti, amministratori, sindaci e soci della società o di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime, conformemente alle indicazioni fornite dai principi contabili nazionali:

- Nessuna operazione.

Operazioni con parti correlate (Art. 2427 co. 1 n. 22-bis)

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile:

- Finanziamenti soci infruttiferi per €. 1.346.207,96=;
- Finanziamenti soci fruttiferi per €. 100.000,00=;
- Fatture da ricevere da soci per interessi su finanziamento fruttifero per €. 2.059,18=;

- Crediti diversi verso la società correlata Giada Srl per € 4.000,00=.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'obbiettivo economico degli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile:

- Nessun accordo.

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

La società è soggetta a direzione o coordinamento da parte del "FONDO GIOIELLO" gestito da "BORGOSIESIA GESTIONI SGR SPA" oggi in liquidazione. Di detto fondo si forniscono i dati dell'ultimo rendiconto.



RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI RIVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2013 SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	83.956.199	61,75	83.211.859	60,84
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	<u>83.956.199</u>	<u>61,75</u>	<u>83.211.859</u>	<u>60,84</u>
A1. Partecipazioni di controllo	83.956.199	61,75	83.211.859	60,84
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILIE DIRITTI REALI IMMOBILIARI	46.060.000	33,88	46.410.000	33,93
B1. Immobili dati in locazione	46.060.000	33,88	46.410.000	33,93
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	979.215	0,72	1.136.627	0,83
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	979.215	0,72	1.136.627	0,83
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI	3.525	0,00	4.935	0,00
E1. Immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-
E2. Immobilizzazioni materiali	3.525	0,00	4.935	0,00
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.845.639	1,36	588.687	0,43
F1. Liquidità disponibili	1.845.639	1,36	588.687	0,43
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	3.114.430	2,29	5.425.456	3,97
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	27.889	0,02	34.204	0,03
G3. Rappresentazione d'imposta	-	-	-	-
G4. Altre	3.086.541	2,27	5.391.252	3,94
TOTALE ATTIVITA'	135.959.008	100,00	136.777.564	100,00

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2013
SITUAZIONE PATRIMONIALE
(Valori in Euro)

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1. Finanziamenti ipotecari	23.832.648		24.140.122	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	23.932.648		24.140.122	
H3. Altri	-		-	
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
I1. Opzioni, premio altri strumenti finanziari derivati quotati	-		-	
I2. Opzioni, premio altri strumenti finanziari derivati non quotati	-		-	
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI				
L1. Proventi da distribuire	-		-	
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-		-	
M. ALTRE PASSIVITA'				
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	4.228.441		2.189.482	
M2. Debiti di imposta	1.405.595		1.239.025	
M3. Ratei e risconti passivi	205.692		-	
M4. Altre	800.283		200.283	
M5. Debiti per depositi cauzionali	1.556.871		565.154	
	280.000		195.000	
TOTALE PASSIVITA'	28.161.090		26.339.604	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	107.797.919		110.437.960	
Numero delle quote in circolazione	340		340	
Valore unitario delle quote	317.052,703		324.817,530	
Importi richiamati e non ancora versati	-		-	
Valore unitario quote da emettere	-		-	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	-		-	

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2013 SEZIONE REDDITUALE (Valori in Euro)				
	Rendiconto al 31/12/2013		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	1.715.660	-	1.030.622
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
A1. PARTECIPAZIONI	-	1.715.660	-	1.030.622
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	18.869
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-	1.715.660	-	1.047.491
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A3.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-	-	-
A4.1 di copertura	-	-	-	-
A4.2 non di copertura	-	-	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari	-	1.715.660	-	1.030.622
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-	1.221.654	-	510.951
B1. Canoni di locazione e altri proventi	-	4.723.472	-	3.069.161
B2. Utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
B3. Plusvalenze / minusvalenze	-	2.888.009	-	3.050.000
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-	290.405	-	303.909
B5. Ammortamenti	-	-	-	-
B6. Imposte sugli immobili	-	223.405	-	226.203
Risultato gestione beni immobili	-	1.221.654	-	510.951
C. CREDITI	-	94.513	-	111.120
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	94.513	-	111.120
C2. Incrementi / decrementi di valore	-	-	-	-
Risultato gestione crediti	-	94.513	-	111.120
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	-	-	-
E. ALTRI BENI	-	1.410	-	1.410
E1. Proventi	-	-	-	-
E2. Utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
E3. Plusvalenze / minusvalenze	-	1.410	-	1.410
Risultato gestione investimenti	-	400.903	-	1.431.863

	Rendiconto al 31/12/2013		Rendiconto esercizio precedente	
F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 risultati realizzati	-		-	
F1.2 risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 risultati realizzati	-		-	
F2.2 risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 risultati realizzati	-		-	
F3.2 risultati non realizzati	-		-	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilati	-		-	
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-		-	
Risultato lordo della gestione caratteristica		400.903		1.431.863
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	- 1.094.616		- 1.413.267	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	- 1.093.853		- 1.409.577	
H1.2 su altri finanziamenti	- 763		- 3.690	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	- 762		- 3.690	
Risultato netto della gestione caratteristica		1.495.518		2.845.130
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	- 1.479.745		- 1.519.693	
I2. Commissioni banca depositaria	- 1.109.547		- 1.131.247	
I3. Oneri per esperti indipendenti	- 36.444		- 38.170	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informative al pubblico	- 89.100		- 94.000	
I5. Altri oneri di gestione	- 244.654		- 256.276	
L. ALTRI RICAVI E ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	335.222		384.059	
L2. Altri ricavi	0		-	
L3. Altri oneri	465.751		2.120	
Risultato della gestione prima delle imposte		2.640.041		4.758.882
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
Utile / perdita dell'esercizio		2.640.041		4.758.882

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata nella società.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società si è avvalsa della facoltà di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D. Lgs. 127/1991, non ricorrendone i presupposti dimensionali di cui al primo comma dello stesso articolo.

Quote proprie e azioni/quote di società controllanti

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile, si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2428, comma 2, punti 3) e 4) c.c..

Quote proprie:

- Nessuna;

Azioni o quote possedute di società controllanti:

- Nessuna.

Destinazione del risultato dell'esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2013 e di voler portare a nuovo la perdita d'esercizio pari ad € 164.426,86=.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO

COLOZZO Fabio

NOVA EDIL SRL UNIPERSONALE

Sede in PRATO - VIA DEI FOSSI , 14C

Capitale Sociale versato Euro 100.000,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00442210480

Partita IVA: 01350910020 - N. Rea: 516643

Bilancio al 31/12/2014

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2014	31/12/2013
--------	------------	------------

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
--	---	---

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - Immobilizzazioni immateriali

Valore lordo	5.842	5.842
Ammortamenti	4.475	3.307
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	1.367	2.535

II - Immobilizzazioni materiali

Valore lordo	359.988	359.988
Ammortamenti	359.988	359.988
Totale immobilizzazioni materiali (II)	0	0

III - Immobilizzazioni finanziarie

Crediti

Esigibili entro l'esercizio successivo	1	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	437
Totale crediti	1	437
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	1	437

Totale immobilizzazioni (B)	1.368	2.972
-----------------------------	-------	-------

C) ATTIVO CIRCOLANTE*I - Rimanenze*

Totale rimanenze (I)	2.408.717	2.408.717
----------------------	-----------	-----------

II - Crediti

Esigibili entro l'esercizio successivo	107.157	134.736
--	---------	---------

Esigibili oltre l'esercizio successivo	13.318	0
--	--------	---

Totale crediti (II)	120.475	134.736
---------------------	---------	---------

III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
--	---	---

IV - Disponibilità liquide

Totale disponibilità liquide (IV)	17.714	33.727
-----------------------------------	--------	--------

Totale attivo circolante (C)	2.546.906	2.577.180
------------------------------	-----------	-----------

D) RATEI E RISCONTI

Totale ratei e risconti (D)	2.196	4.506
-----------------------------	-------	-------

TOTALE ATTIVO	2.550.470	2.584.658
---------------	-----------	-----------

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2014	31/12/2013
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	100.000	100.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.033.585	1.033.585
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	20.000	20.000
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		

Totale altre riserve (VII)	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-299.902	-135.475
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	-144.529	-164.427
Utile (perdita) residua	-144.529	-164.427

Totale patrimonio netto (A)	709.154	853.683
------------------------------------	----------------	----------------

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Totale fondi per rischi e oneri (B)	20.576	21.207
--	---------------	---------------

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

	0	0
--	---	---

D) DEBITI

Esigibili entro l'esercizio successivo	106.061	84.686
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.704.441	1.604.441

Totale debiti (D)	1.810.502	1.689.127
--------------------------	------------------	------------------

E) RATEI E RISCONTI

Totale ratei e risconti (E)	10.238	20.641
------------------------------------	---------------	---------------

TOTALE PASSIVO	2.550.470	2.584.658
-----------------------	------------------	------------------

CONTI D'ORDINE

	31/12/2014	31/12/2013
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	350.000	350.000
TOTALE CONTI D'ORDINE	350.000	350.000

CONTO ECONOMICO

	31/12/2014	31/12/2013
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.200	32.210
2), 3) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di	0	-24.169

lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione

2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

0 -24.169

5) Altri ricavi e proventi

Altri 5 10.941

Totale altri ricavi e proventi (5) 5 10.941

Totale valore della produzione (A) 10.205 18.982

B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

7) per servizi 122.861 127.046

10) ammortamenti e svalutazioni:

a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni

1.168 1.168

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

1.168 1.168

Totale ammortamenti e svalutazioni (10)

1.168 1.168

12) Accantonamenti per rischi

0 21.207

14) Oneri diversi di gestione

28.660 29.855

Totale costi della produzione (B) 152.689 179.276

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B) -142.484 -160.294

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) altri proventi finanziari:

d) proventi diversi dai precedenti

altri 33 60

Totale proventi diversi dai precedenti (d) 33 60

Totale altri proventi finanziari (16)

33 60

17) interessi e altri oneri finanziari

altri 2.348 4.194

Totale interessi e altri oneri finanziari (17) 2.348 4.194

Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis) -2.315 -4.134

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE.:**Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (D) (18-19)****0****0****E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:****20) Proventi**

Altri

631

1

Totale proventi (20)

631

1

21) Oneri

Imposte relative ad esercizi precedenti

360

0

Altri

1

0

Totale oneri (21)

361

0

Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)**270****1****Risultato prima delle imposte (A-B+C+-D+-E)****-144.529****-164.427****23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO****-144.529****-164.427**

L'Amministratore Unico:

COLOTTO Fabio

NOVA EDIL SRL UNIPERSONALE

Sede in PRATO - VIA DEI FOSSI, 14C

Capitale Sociale versato Euro 100.000,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00442210480

Partita IVA: 01350910020 - N. Rea: 516643

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2014**redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 - bis c.c.****Premessa**

Il bilancio chiuso al 31/12/2014, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c., e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435 - bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si omettono le indicazioni previste dal n. 10 dell'art. 2426 e dai numeri 2), 3), 7), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 16) e 17) dell'art. 2427, nonché dal n. 1) del comma 1 dell'art. 2427 - bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile.

Sono stati adottati i criteri di cui all'art 2426 Codice Civile e non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quarto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente

richiamate.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

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

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene, con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei

successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte e si sono incrementate rispetto all'anno precedente per effetto della capitalizzazione delle spese notarili. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità futura stimata in 5 anni.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato, e con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

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

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore.

Già dalla fine dell'esercizio precedente si era esaurito il processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono costituite da depositi cauzionali per un importo pari ad € 1.

Rimanenze

Tale voce è costituita da terreni ed immobili destinati alla valorizzazione e/o vendita. Trattandosi quindi di beni-merce si è ritenuto corretto, ai sensi della normativa civilistica, valutarli al costo, maggiorato degli oneri di diretta imputazione costituiti dai costi accessori all'acquisto e opportunamente rettificato dal fondo svalutazione di magazzino per €. 1.612.532,60= per tenere conto di perdite durevoli di valore.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato senza rettificare il valore nominale dei crediti esistenti in quanto rappresentati pressoché da crediti verso l'Erario.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione.

Allo stato non sono stati effettuati accantonamenti per rischi ed oneri.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La società non ha personale dipendente e pertanto non è stato iscritto alcun importo nel trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Valori in valuta

La società non ha effettuato operazioni in valuta.

Impegni, garanzie e beni di terzi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto

stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale - Attivo

Immobilizzazioni finanziarie - Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1 (€ 437 nel precedente esercizio).

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

	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale	Accenti al fondo svalutazione	Utilizzi del fondo svalutazione	(Svalutazioni)/ Ripristini di valore
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	437	0	437	0	0	0
Totali	437	0	437	0	0	0

	Riclassificato da(a) altre voci	Altri movimenti/ incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	0	-436	1	0	1
Totali	0	-436	1	0	1

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Crediti immobilizzati verso imprese controllate	Crediti immobilizzati verso imprese collegate	Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	0	0	0	437	437
Variazioni nell'esercizio	0	0	0	-436	-436
Valore di fine esercizio	0	0	0	1	1
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0	0

Attivo circolante

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 2.408.717 (€ 2.408.717 nel precedente esercizio).

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

	Materie prime sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti (versati)	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	0	0	0	2.408.717	0	2.408.717
Valore di fine esercizio	0	0	0	2.408.717	0	2.408.717

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 120.475 (€ 134.736 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	2.452	0	0	2.452
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	99.468	0	0	99.468
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	5.237	0	0	5.237
Verso Altri - esigibili oltre l'esercizio successivo	13.318	0	0	13.318
Totale	120.475	0	0	120.475

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritte nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	2.452	0	0	0
Variazione nell'esercizio	0	0	0	0
Valore di fine esercizio	2.452	0	0	0
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0

	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	126.796	0	5.488	134.736
Variazione nell'esercizio	-27.328	0	13.067	-14.261
Valore di fine esercizio	99.468	0	18.555	120.475
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	1
Crediti per area geografica abbreviato		
Area geografica		ITALIA
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	120.475	120.475



Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 17.714 (€ 33.727 nel precedente esercizio).

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

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	33.525	0	202	33.727
Variazione nell'esercizio	-15.966	0	-47	-16.013
Valore di fine esercizio	17.559	0	155	17.714

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 2.196 (€ 4.506 nel precedente esercizio).

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

	Disaggio su prestiti	Rateli attivi	Altri risconti attivi	Totale rateli e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	0	4.506	4.506
Variazione nell'esercizio	0	0	-2.310	-2.310
Valore di fine esercizio	0	0	2.196	2.196

Altre voci dell'attivo

	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	Crediti immobilizzati	Rimanenze	Crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	0	437	2.408.717	134.736
Variazione nell'esercizio	0	-436	0	-14.261
Valore di fine esercizio	0	1	2.408.717	120.475

	Attività finanziaria che non costituiscono immobilizzazioni	Disponibilità liquide	Rateli e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	33.727	4.506
Variazione nell'esercizio	0	-16.013	-2.310
Valore di fine esercizio	0	17.714	2.196
Quota scadente oltre i 5 anni			



Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 709.154 (€ 853.683 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	100.000	0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.033.585	0	0	0
Riserva legale	20.000	0	0	0
Altre riserve				

Utile (perdite) portati a nuovo	-135.475	0	-164.427	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-164.427	0	164.427	
Totale Patrimonio netto	853.683	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0		1.033.585
Riserva legale	0	0		20.000
Altre riserve				
Utile (perdite) portati a nuovo	0	0		-299.902
Utile (perdita) dell'esercizio			-144.529	-144.529
Totale Patrimonio netto	0	0	-144.529	709.154

Descrizione	Importo
-------------	---------

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	100.000	0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.300.790	0	0	0
Riserva legale	20.000	0	0	0
Altre riserve				
Utile (perdite) portati a nuovo	-135.475	0	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-267.206	0	267.206	
Totale Patrimonio netto	1.018.109	0	267.206	0



	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	267.205	0		1.033.585
Riserva legale	0	0		20.000
Altre riserve				
Utile (perdite) portati a nuovo	0	0		-135.475
Utile (perdita) dell'esercizio			-164.427	-164.427
Totale Patrimonio netto	267.205	0	-164.427	853.683

Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla

specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.000	APPORTO DEI SOCI	NON DISPONIBILE	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.033.585	APPORTO DEI SOCI	DISTRIBUIBIL E CON VINCOLI	0	0	0
Riserva legale	20.000	DESTINAZIONE E DEL RISULTATO D'ESERCIZIO	LIBERAMENT E DISPONIBILE LA QUOTA ECCEDENTE IL 20% DEL C.S.	0	0	0
Altre riserve						
Varie altre riserve	0	DIFFERENZA DA ARROTONDAMENTO		0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-299.902	DESTINAZIONE E DEL RISULTATO D'ESERCIZIO		0	0	0
Totale	853.683			0	0	0

Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
-------------	---------	----------------	------------------------------	-------------------	--	--

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 20.576 (€ 21.207 nel precedente esercizio).

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

	Fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	21.207
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	631
Totale variazioni	-631
Valore di fine esercizio	20.576

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.810.502 (€ 1.689.127 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	1.446.208	1.546.208	100.000
Debiti verso banche	141	152	11
Acconti	158.233	158.233	0
Debiti verso fornitori	67.785	12.171	-55.614
Debiti tributari	0	261	261
Altri debiti	16.760	93.477	76.717
Totale	1.689.127	1.810.502	121.375

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	1.446.208	100.000	1.546.208
Debiti verso banche	141	11	152
Acconti	158.233	0	158.233
Debiti verso fornitori	67.785	-55.614	12.171
Debiti tributari	0	261	261
Altri debiti	16.760	76.717	93.477
Totale debiti	1.689.127	121.375	1.810.502

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Totale	1
Debiti per area geografica abbreviato		
Area geografica		ITALIA
Debiti	1.810.502	1.810.502

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Ammontare
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti non assistiti da garanzie reali	1.810.502
Totale	1.810.502

Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile.

	Quota in scadenza
	1.546.208
Totale	1.546.208

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 10.238 (€ 20.641 nel precedente esercizio).

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

	Ratei passivi	Aggio su prestiti emessi	Altri risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	1.944	0	18.697	20.641
Variazione nell'esercizio	-203	0	-10.200	-10.403
Valore di fine esercizio	1.741	0	8.497	10.238

Altre voci del passivo

	Debiti	Rateli e riacconti passivi
Valore di inizio esercizio	1.689.127	20.641
Variazione nell'esercizio	121.375	-10.403
Valore di fine esercizio	1.810.502	10.238

Informazioni sul Conto Economico

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Alla data di chiusura dell'esercizio non sono state rilevate imposte di competenza.

Altre Informazioni

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

La società è soggetta a direzione o coordinamento da parte del "FONDO GIOIELLO" gestito da "BORGOSESIA GESTIONI SGR SPA" oggi in liquidazione. Di detto fondo si forniscono i dati dell'ultimo rendiconto.

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2014				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
(Valori in Euro)	Situazione al 31.12.2014		Situazione a fine esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	68.482.560	59,69	83.956.199	61,75
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	<u>68.482.560</u>	<u>59,69</u>	<u>83.956.199</u>	<u>61,75</u>
A1. Partecipazioni di controllo	68.482.560	59,69	83.956.199	61,75
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	39.880.000	34,76	46.060.000	33,88
B1. Immobili dati in locazione	39.880.000	34,76	46.060.000	33,88
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	805.515	0,70	979.215	0,72
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-

C2. Altri	805.515	0,70	979.215	0,72
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI				
E1. Immobilizzazioni immateriali	2.115	0,00	3.525	0,00
E2. Immobilizzazioni materiali	2.115	0,00	3.525	0,00
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'				
F1. Liquidità disponibile	1.258.602	1,10	1.845.639	1,36
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	1.258.602	1,10	1.845.639	1,36
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	4.292.847	3,74	3.114.430	2,29
G2. Ratei e risconti attivi	-	-	-	-
G3. Risparmio d'imposta	21.619	0,02	27.889	0,02
G4. Altre	-	-	-	-
	4.271.228	3,72	3.086.541	2,27
TOTALE ATTIVITA'	114.721.840	100,00	135.959.008	100,00

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2014 SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)				
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2014		Situazione a fine esercizio precedente	
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	23.719.068		23.932.648	
H1. Finanziamenti ipotecari	23.719.068		23.932.648	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-		-	
H3. Altri	-		-	
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-		-	
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-		-	
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI				
L1. Proventi da distribuire	-		-	
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-		-	
M. ALTRE PASSIVITA'	3.992.362		4.228.441	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.820.291		1.405.595	
M2. Debiti di imposta	32.555		205.692	
M3. Ratei e risconti passivi	245.892		800.283	
M4. Altre	1.833.523		1.556.871	
M5. Debiti per depositi cauzionali	260.000		260.000	
TOTALE PASSIVITA'	27.711.429		28.161.090	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	87.010.210,500		107.797.919	
Numero delle quote in circolazione	340		340	
Valore unitario delle quote	255.912,384		317.052,703	
Importi richiamati e non ancora versati	-		-	
Valore unitario quote da emettere	-		-	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	-		-	

RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2014 SEZIONE REDDITUALE (Valori in Euro)				
	Rendiconto al 31/12/2014		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	- 15.473.639		- 1.715.660	

<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
A1. PARTECIPAZIONI	-	15.473.639	-	1.715.660
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-	15.473.639	-	1.715.660
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A3.2 utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-	-	-
A4.1 di copertura	-	-	-	-
A4.2 non di copertura	-	-	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari	-	15.473.639	-	1.715.660
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-	2.968.148	-	1.221.654
B1. Canoni di locazione e altri proventi	-	6.627.491	-	4.723.472
B2. Utile/perdite da realizzo	-	-	-	-
B3. Plusvalenze/minusvalenze	-	9.002.036	-	2.988.009
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-	369.661	-	290.405
B5. Ammortamenti	-	-	-	-
B6. Imposte sugli immobili	-	223.942	-	223.405
Risultato gestione beni immobili	-	2.968.148	-	1.221.654
C. CREDITI	-	78.224	-	94.513
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	78.224	-	94.513
C2. Incrementi / decrementi di valore	-	-	-	-
Risultato gestione crediti	-	78.224	-	94.513
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	-	-	-
E. ALTRI BENI	-	1.410	-	1.410
E1. Proventi	-	-	-	-
E2. Utili / perdite da realizzo	-	-	-	-
E3. Plusvalenze / minusvalenze	-	1.410	-	1.410
Risultato gestione investimenti	-	18.364.973	-	400.903



	Rendiconto al 31/12/2014		Rendiconto esercizio precedente	
F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	-	-	-	-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-	-	-
F1.1 risultati realizzati	-	-	-	-
F1.2 risultati non realizzati	-	-	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-	-	-
F2.1 risultati realizzati	-	-	-	-
F2.2 risultati non realizzati	-	-	-	-
F3. LIQUIDITA'	-	-	-	-
F3.1 risultati realizzati	-	-	-	-
F3.2 risultati non realizzati	-	-	-	-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	-	-	-	-
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	-	-	-	-

G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica	-	18.364.973	400.903
H. ONERI FINANZIARI	-	-	-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	1.031.405	-	1.094.616
H1.1 su finanziamenti ipotecari	1.026.161	-	1.093.853
H1.2 su altri finanziamenti	1.026.161	-	1.093.853
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	5.244	-	762
Risultato netto della gestione caratteristica	-	19.396.377	1.495.518
I. ONERI DI GESTIONE	-	-	-
I1. Provvigione di gestione SGR	1.283.516	-	1.479.745
I2. Commissioni banca depositaria	866.718	-	1.109.547
I3. Oneri per esperti indipendenti	35.573	-	36.444
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	80.980	-	89.100
I5. Altri oneri di gestione	300.244	-	244.654
L. ALTRI RICAVI E ONERI	-	-	-
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	107.815	-	335.222
L2. Altri ricavi	-	-	0
L3. Altri oneri	35.253	-	465.751
Risultato della gestione prima delle imposte	143.078	-	130.530
M. IMPOSTE	-	-	-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-
M2. Risparmio di imposta	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-
Utile / perdita dell'esercizio	-	20.787.708	2.640.041

Operazioni realizzate con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile:

- Finanziamenti soci per € 1.546.207,96=;
- Fatture da ricevere da Borgosesia SGR per € 2.059,18=;
- Crediti diversi verso la società correlata Giada Srl per € 4.000,00=;
- Fatture da ricevere dalla società Borgosesia Spa per € 54.000,00=.
- Debiti verso fornitori imprese consociate per € 8.834,04=;
- Debiti verso il fornitore Borgosesia SGR per € 5.919,00=;
- Debiti verso il fornitore Borgosesia Spa per € 2.915,04.



Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'obiettivo economico degli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile:

- Nessun accordo.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società si è avvalsa della facoltà di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991, non ricorrendone i presupposti dimensionali di cui al primo comma dello stesso articolo.

Destinazione del risultato dell'esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2014 e di voler portare a nuovo la perdita d'esercizio pari ad € 144.528,59=.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO
COLOTTO Fabio**Dichiarazione di conformità**

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società

NOVA EDIL SRL UNIPERSONALE

Sede in PRATO - VIA DEI FOSSI , 14C

Capitale Sociale versato Euro 100.000,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00442210480

Partita IVA: 01350910020 - N. Rea: 516643

Bilancio al 31/12/2015

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2015	31/12/2014
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
Valore lordo	5.842	5.842
Ammortamenti	5.643	4.475
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	199	1.367
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
Valore lordo	359.988	359.988
Ammortamenti	359.988	359.988
Totale immobilizzazioni materiali (II)	0	0
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1	1
Totale crediti	1	1
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	1	1
Totale immobilizzazioni (B)	200	1.368

C) ATTIVO CIRCOLANTE*I - Rimanenze*

Totale rimanenze (I)	2.389.060	2.408.717
----------------------	-----------	-----------

II - Crediti

Esigibili entro l'esercizio successivo	126.654	107.157
--	---------	---------

Esigibili oltre l'esercizio successivo	13.318	13.318
--	--------	--------

Totale crediti (II)	139.972	120.475
---------------------	---------	---------

III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
--	---	---

IV - Disponibilità liquide

Totale disponibilità liquide (IV)	104.059	17.714
-----------------------------------	---------	--------

Totale attivo circolante (C)	2.633.091	2.546.906
-------------------------------------	------------------	------------------

D) RATEI E RISCONTI

Totale ratei e risconti (D)	2.846	2.196
------------------------------------	--------------	--------------

TOTALE ATTIVO	2.636.137	2.550.470
----------------------	------------------	------------------

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2015	31/12/2014
----------------	-------------------	-------------------

A) PATRIMONIO NETTO

I - Capitale	100.000	100.000
--------------	---------	---------

II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.033.585	1.033.585
---	-----------	-----------

III - Riserve di rivalutazione	0	0
--------------------------------	---	---

IV - Riserva legale	20.000	20.000
---------------------	--------	--------

V - Riserve statutarie	0	0
------------------------	---	---

VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
--	---	---

VII - Altre riserve, distintamente indicate		
---	--	--

Totale altre riserve (VII)	0	0
----------------------------	---	---



VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-444.430	-299.902
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	-148.244	-144.529
Utile (perdita) residua	-148.244	-144.529
Totale patrimonio netto (A)	560.911	709.154
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Totale fondi per rischi e oneri (B)	20.576	20.576
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	48.788	106.061
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.004.441	1.704.441
Totale debiti (D)	2.053.229	1.810.502
E) RATEI E RISCONTI		
Totale ratei e risconti (E)	1.421	10.238
TOTALE PASSIVO	2.636.137	2.550.470

CONTI D'ORDINE

	31/12/2015	31/12/2014
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	350.000	350.000
TOTALE CONTI D'ORDINE	350.000	350.000

CONTO ECONOMICO

	31/12/2015	31/12/2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.201	10.200
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	5.081	5



Totale altri ricavi e proventi (5)	5.081	5
Totale valore della produzione (A)	29.282	10.205
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
7) per servizi	120.555	122.861
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.168	1.168
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.168	1.168
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	1.168	1.168
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	19.657	0
14) Oneri diversi di gestione	29.981	28.660
Totale costi della produzione (B)	171.361	152.689
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-142.079	-142.484
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	23	33
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	23	33
Totale altri proventi finanziari (16)	23	33
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.294	2.348
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	2.294	2.348
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+17-bis)	-2.271	-2.315
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE.:		
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (D) (18-19)	0	0

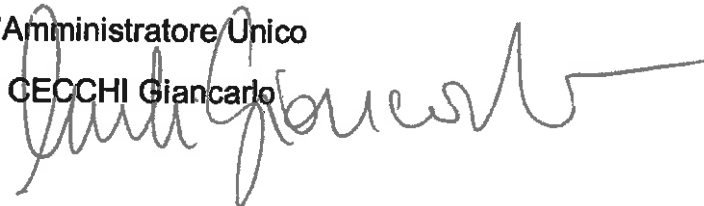
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:

20) Proventi

Altri	0	631
Totale proventi (20)	0	631
21) Oneri		
Imposte relative ad esercizi precedenti	3.891	360
Altri	3	1
Totale oneri (21)	3.894	361
Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	-3.894	270
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-148.244	-144.529
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-148.244	-144.529

L'Amministratore Unico

CECCHI Giancarlo



NOVA EDIL SRL UNIPERSONALE

Sede in PRATO - VIA DEI FOSSI, 14C

Capitale Sociale versato Euro 100.000,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di PRATO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00442210480

Partita IVA: 01350910020 - N. Rea: 516643

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2015**redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 - bis c.c.****Premessa**

Il bilancio chiuso al 31/12/2015, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c., e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435 - bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si omettono le indicazioni previste dal n. 10 dell'art. 2426 e dai numeri 2), 3), 7), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 16) e 17) dell'art. 2427, nonché dal n. 1) del comma 1 dell'art. 2427 - bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile.

Sono stati adottati i criteri di cui all'art 2426 Codice Civile e non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quarto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente



richiamate.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

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

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene, con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei



successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità futura stimata in 5 anni.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato, e con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

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

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore.

Già dalla fine dell'esercizio precedente si era esaurito il processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono costituite da depositi cauzionali per un importo pari ad € 1.

Rimanenze

Tale voce è costituita da terreni ed immobili destinati alla valorizzazione e/o vendita. Trattandosi quindi di beni-merce si è ritenuto corretto, ai sensi della normativa civilistica, valutarli al costo, maggiorato degli oneri di diretta imputazione costituiti dai costi accessori all'acquisto e opportunamente rettificato dal fondo svalutazione di magazzino per €. 1.612.532,60= per tenere conto di perdite di valore stimate come durevoli.

Crediti



I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato senza rettificare il valore nominale dei crediti esistenti in quanto rappresentati pressoché da crediti verso l'Erario.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione. Allo stato non sono stati effettuati accantonamenti per rischi ed oneri.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La società non ha personale dipendente e pertanto non è stato iscritto alcun importo nel trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Valori in valuta

La società non ha effettuato operazioni in valuta.

Impegni, garanzie e beni di terzi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.



Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Attivo**Immobilizzazioni finanziarie - Crediti**

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1 (€ 1 nel precedente esercizio).

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

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro esercizio successivo	1	1
Totali	1	1

	Importo nominale finale	Valore netto finale
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro esercizio successivo	1	1
Totali	1	1

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	1	1
Valore di fine esercizio	1	1
Quota scadente entro l'esercizio	1	1

Attivo circolante**Attivo circolante - Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 2.389.060 (€ 2.408.717 nel precedente esercizio).

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



	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti (versati)	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	0	0	0	2.408.717	0	2.408.717
Valore di fine esercizio	0	0	0	2.389.060	0	2.389.060

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 139.972 (€ 120.475 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	3.408	0	0	3.408
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	118.009	0	0	118.009
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	5.237	0	0	5.237
Verso Altri - esigibili oltre l'esercizio successivo	13.318	0	0	13.318
Totali	139.972	0	0	139.972

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	2.452	0	0	0
Variazione nell'esercizio	956	0	0	0
Valore di fine esercizio	3.408	0	0	0
Quota scadente entro l'esercizio	3.408	0	0	0
Quota scadente oltre l'esercizio	0	0	0	0

	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	99.468	0	18.555	120.475
Variazione nell'esercizio	18.541	0	0	19.497
Valore di fine esercizio	118.009	0	18.555	139.972
Quota scadente entro l'esercizio	118.009	0	5.237	126.654
Quota scadente oltre l'esercizio	0	0	13.318	13.318

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	
Crediti per area geografica abbreviato		
Area geografica		ITALIA
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	139.972	139.972

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 104.059 (€ 17.714 nel precedente esercizio).

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

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	17.559	0	155	17.714
Variazione nell'esercizio	86.449	0	-104	86.345
Valore di fine esercizio	104.008	0	51	104.059

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 2.846 (€ 2.196 nel precedente esercizio).

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

	Disaggio su prestiti	Ratei attivi	Altri risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	0	2.196	2.196
Variazione nell'esercizio	0	0	650	650
Valore di fine esercizio	0	0	2.846	2.846

Altre voci dell'attivo

	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	Crediti immobilizzati	Rimanenze	Crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	0	1	2.408.717	120.475
Variazione nell'esercizio	0	0	-19.657	19.497
Valore di fine esercizio	0	1	2.389.060	139.972
Quota scadente entro l'esercizio		1		126.654
Quota scadente oltre l'esercizio		0		13.318

	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	Disponibilità liquide	Ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	17.714	2.196
Variazione nell'esercizio	0	86.345	650
Valore di fine esercizio	0	104.059	2.846
Quota scadente entro l'esercizio			
Quota scadente oltre l'esercizio			
Di cui di durata residua superiore a 5 anni			

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Passivo e Patrimonio netto**Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 560.911 (€ 709.154 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio	Attribuzione di	Altre	Incrementi
--	------------------	-----------------	-------	------------

	esercizio	dividendi	destinazioni	
Capitale	100.000	0	0	0
Riserva da sopraprezzo delle azioni	1.033.585	0	0	0
Riserva legale	20.000	0	0	0
Altre riserve				
Utili (perdite) portati a nuovo	-299.902	0	-144.528	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-144.529	0	144.529	
Totale Patrimonio netto	709.154	0	1	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.000
Riserva da sopraprezzo delle azioni	0	0		1.033.585
Riserva legale	0	0		20.000
Altre riserve				
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-444.430
Utile (perdita) dell'esercizio			-148.244	-148.244
Totale Patrimonio netto	0	0	-148.244	560.911

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	100.000	0	0	0
Riserva da sopraprezzo	1.033.585	0	0	0
Riserva legale	20.000	0	0	0
Altre riserve				
Utili (perdite) portati a nuovo	-135.475	0	-164.427	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-164.427	0	164.427	
Totale Patrimonio netto	853.683	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.000
Riserva da sopraprezzo	0	0		1.033.585
Riserva legale	0	0		20.000
Altre riserve				
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-299.902
Utile (perdita) dell'esercizio			-144.529	-144.529
Totale Patrimonio netto	0	0	-144.529	709.154

Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.000	APPORTO DEI SOCI	NON DISPONIBILE	0	0	0
Riserva da soprapprezzo	1.033.585	APPORTO DEI SOCI	DISTRIBUIBILE CON VINCOLI	0	0	0
Riserva legale	20.000	DESTINAZIONE E DEL RISULTATO D'ESERCIZIO	LIBERAMENTE DISPONIBILE LA QUOTA ECCEDENTE IL 20% DEL C.S.	0	0	0
Altre riserve						
Totale	1.153.585			0	0	0

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 20.576 (€ 20.576 nel precedente esercizio).

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

	Fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	20.576
Variazioni nell'esercizio	
Valore di fine esercizio	20.576

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 2.053.229 (€ 1.810.502 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
--	----------------	--------------	------------



Debiti verso soci per finanziamenti	1.546.208	1.846.208	300.000
Debiti verso banche	152	0	-152
Acconti	158.233	158.233	0
Debiti verso fornitori	12.171	20.606	8.435
Debiti tributari	261	14.468	14.207
Altri debiti	93.477	13.714	-79.763
Totali	1.810.502	2.053.229	242.727

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	1.546.208	300.000	1.846.208	0	1.846.208	0
Debiti verso banche	152	-152	0	0	0	0
Acconti	158.233	0	158.233	0	158.233	0
Debiti verso fornitori	12.171	8.435	20.606	20.606	0	0
Debiti tributari	261	14.207	14.468	14.468	0	0
Altri debiti	93.477	-79.763	13.714	13.714	0	0
Totale debiti	1.810.502	242.727	2.053.229	48.788	2.004.441	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Totale	
Debiti per area geografica abbreviato		
Area geografica		ITALIA
Debiti	2.053.229	2.053.229

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Ammontare
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti non assistiti da garanzie reali	2.053.229
Totale	2.053.229

Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti infruttiferi effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile.

	Quota in scadenza
	1.846.208
Totale	1.846.208

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.421 (€ 10.238 nel precedente esercizio).

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

	Ratei passivi	Aggio su prestiti emessi	Altri risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	1.741	0	8.497	10.238
Variazione nell'esercizio	-320	0	-8.497	-8.817
Valore di fine esercizio	1.421	0	0	1.421

Altre voci del passivo

	Debiti	Ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	1.810.502	10.238
Variazione nell'esercizio	242.727	-8.817
Valore di fine esercizio	2.053.229	1.421
Quota scadente entro l'esercizio	48.788	
Quota scadente oltre l'esercizio	2.004.441	

Informazioni sul Conto Economico

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Alla data di chiusura dell'esercizio non sono state rilevate imposte di competenza.

Altre Informazioni

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

La società è soggetta a direzione o coordinamento da parte del "FONDO GIOIELLO" gestito da "BORGOSESIA GESTIONI SGR SPA" oggi in liquidazione. Di detto fondo si forniscono i dati dell'ultimo rendiconto.

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO" in liquidazione" A), 31/12/2015				
SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	64.057.210	60,63	68.482.560	59,69
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	64.057.210	60,63	68.482.560	59,69
A1. Partecipazioni di controllo	64.057.210	60,63	68.482.560	59,69
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>	-	-	-	-
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI	35.280.000	33,39	39.880.000	34,76
IMMOBILIARI				
B1. Immobili dati in locazione	35.280.000	33,39	39.880.000	34,76
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	-	-	805.515	0,70
C1. Crediti acquistati per	-	-	-	-

operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri			805.515	0,70
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI	705	0,00	2.115	0,00
E1. Immobilizzazioni immateriali				
E2. Immobilizzazioni materiali	705	0,00	2.115	0,00
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.782.314	2,63	1.258.602	1,10
F1. Liquidità disponibile	2.782.314	2,63	1.258.602	1,10
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	3.530.578	3,34	4.292.847	3,74
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	42.445	0,04	21.619	0,02
G3. Risparmio d'imposta				
G4. Altre	3.488.133	3,30	4.271.228	3,72
TOTALE ATTIVITA'	105.650.807	100,00	114.721.640	100,00

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2015
SITUAZIONE PATRIMONIALE
 (Valori in Euro)

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	23.719.068		23.719.068	
H1. Finanziamenti ipotecari	23.719.068		23.719.068	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI				
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				

M. ALTRE PASSIVITA'	3.458.085	3.992.362
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	265.658	1.620.291
M2. Debiti di imposta	20.069	32.555
M3. Ratei e risconti passivi	19.737	245.992
M4. Altre	2.932.860	1.833.523
M5. Debiti per depositi cauzionali	219.760	260.000
TOTALE PASSIVITA'	27.177.153	27.711.429
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	78.473.654	87.010.211
Numero delle quote in circolazione	340	340
Valore unitario delle quote	230.804,865	255.912,384
Importi richiamati e non ancora versati	-	-
Valore unitario quote da emettere	-	-
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	-	-

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO "GIOIELLO in liquidazione" AL 31/12/2015
SEZIONE REDDITUALE
(Valori in Euro)

		Relazione al 31/12/2015		Relazione esercizio precedente	
A.	STRUMENTI FINANZIARI	-	4.444.625	-	15.473.639
	<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
A1.	PARTECIPAZIONI	-	4.444.625	-	15.473.639
A1.1	dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A1.2	utili / perdite da realizzzi	-	19.275	-	-
A1.3	plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	15.473.639
			4.425.350		
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-	-
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A2.2	utili / perdite da realizzzi	-	-	-	-
A2.3	plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
	<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-	-
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A3.2	utili / perdite da realizzzi	-	-	-	-
A3.3	plusvalenze / minusvalenze	-	-	-	-
	<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI	-	-	-	-

A4.1	DERIVATI di copertura	-	-	-	-
A4.2	non di copertura	-	-	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari		-	4.444.625	-	15.473.639
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-	2.954.978	-	2.968.148
B1.	Canoni di locazione e altri proventi		2.420.194		6.627.491
B2.	Utile/perdite da realizzi	-	-	-	-
B3.	Plusvalenze/minusvalenze	-	4.818.754	-	9.002.036
B4.	Oneri per le gestione di beni immobili	-	306.358	-	369.661
B5.	Ammortamenti	-	-	-	-
B6.	Imposte sugli immobili	-	250.060	-	223.942
Risultato gestione beni immobili		-	2.954.978	-	2.968.148
C.	CREDITI	-	-	78.224	-
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati	-	-	78.224	-
C2.	Incrementi / decrementi di valore	-	-	-	-
Risultato gestione crediti		-	-	-	78.224
D.	DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati	-	-	-	-
E.	ALTRI BENI	-	1.410	-	1.410
E1.	Proventi	-	-	-	-
E2.	Utile / perdite da realizzi	-	-	-	-
E3.	Plusvalenze / minusvalenze	-	1.410	-	1.410
Risultato gestione investimenti		-	7.401.013	-	18.364.973

		Relazione al 31/12/2015		Relazione esercizio precedente	
F.	F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	-	-	-	-
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-	-	-
F1.1	risultati realizzati	-	-	-	-
F1.2	risultati non realizzati	-	-	-	-
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-	-	-
F2.1	risultati realizzati	-	-	-	-
F2.2	risultati non realizzati	-	-	-	-
F3.	LIQUIDITA'	-	-	-	-
F3.1	risultati realizzati	-	-	-	-
F3.2	risultati non realizzati	-	-	-	-
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	-	-	-	-
G1.	Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	-	-	-	-
G2.	Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica		-	7.401.013	-	18.364.973
H.	ONERI FINANZIARI	-	1.351.202	-	1.031.405
H1.	INTERESSI PASSIVI SU	-	902.098	-	1.026.161

H1.1	FINANZIAMENTI RICEVUTI su finanziamenti ipotecari	-	902.098	-	1.026.161	
H1.2	su altri finanziamenti	-	-	-	-	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	449.104	-	5.244	
Risultato netto della gestione caratteristica				8.752.215		- 19.396.377
I.	ONERI DI GESTIONE	-	1.014.040	-	1.283.516	
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	584.327	-	866.719	
I2.	Commissioni banca depositaria	-	29.804	-	35.573	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	81.635	-	80.980	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	-	-	-	
I5.	Altri oneri di gestione	-	318.275	-	300.244	
L.	ALTRI RICAVI E ONERI		1.229.699	-	107.815	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide		0	-	-	
L2.	Altri ricavi		1.962.294		35.263	
L3.	Altri oneri	-	732.595	-	143.078	
Risultato della gestione prima delle imposte				8.536.556		- 20.787.708
M.	IMPOSTE		-		-	
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio		-		-	
M2.	Risparmio di imposta		-		-	
M3.	Altre imposte		-		-	
Utile / perdita dell'esercizio				8.536.556		- 20.787.708

Operazioni realizzate con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile:

- Finanziamenti infruttiferi soci per € 1.846.207,96=;
- Fatture da ricevere da Borgosesia SGR per € 2.059,18=;
- Crediti diversi verso la società correlata Giada Srl per € 4.000,00=;
- Debiti verso il fornitore Borgosesia SGR per € 5.919,00=.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'obiettivo economico degli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile:

- Nessun accordo.



Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società si è avvalsa della facoltà di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991, non ricorrendone i presupposti dimensionali di cui al primo comma dello stesso articolo.

Destinazione del risultato dell'esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2015 e di voler portare a nuovo la perdita d'esercizio pari ad € 148.243,96=.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO

CECCHI Giancarlo



Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società

ATTIVITA'

=====			
11	I m m o b i l i z z a z i o n i		
=====			
1110	I m m o b i l i z z a z . i m m a t e r i a l i		
111010	I m p i a n t o e a m p l i a m e n t o 99, 44		
111010	001000	C o s t i d i I m p i a n t o e a m p l .	4. 848, 00
111010	002212	M o d i f i c h e s o c i e t a r i e 2012	994, 32
111010	005000	F. d o A m m. s p e s e i m p i a n t o	4. 848, 00-
111010	005012	F. d o a m m. m o d i f. s o c. 2012	894, 88
			99, 44
=====			
1120	I m m o b i l i z z a z . m a t e r i a l i		
112020	I m p i a n t i e m a c c h i n a r i		
112020	001000	I m p i a n t i g e n e r i c i	6. 742, 66
112020	002210	I m p i a n t i t e l e f o n i c i	31. 637, 08
112020	003000	I m p i a n t i s p e c i f i c i	19. 660, 67
112020	006000	F. d o a m m. t o i m p i a n t i g e n .	6. 742, 66-
112020	006221	F. d o a m m. t o i m p. t e l e f .	31. 637, 08-
112020	006300	F. d o a m m. t o i m p. s p e c i f i c i	19. 660, 67-
112030	A t t r e z z . i n d u s t . e c o m m .		
112030	001000	A t t r e z z a t u r e	27. 688, 57
112030	006000	F. d o a m m. t o a t t r e z z a t u r e	27. 688, 57-
112040	A l t r i b e n i		
112040	001000	M o b i l i e A r r e d i	1. 468, 04
112040	001120	M e z z i t r a s p o r t o i n t e r n o	7. 591, 92
112040	001130	C o s t r u z i o n i l e g g e r e	11. 518, 65
112040	001190	M o b i l i e m a c c h i n e u f f i c i o	97. 522, 76
112040	001200	M a c c h i n e e l e t t r . u f f i c i o	154. 454, 60
112040	005516	B e n i i n f e r i o r i a € 516	1. 702, 78
112040	006100	F. d o A m m. t o m o b i l i a r r e d i	1. 468, 04-
112040	006112	F. d o A m m. t o m e z z i t r a s p . i	7. 591, 92-
112040	006113	F. d o A m m. t o c o s t r u z . l e g g .	11. 518, 65-
112040	006119	F. d o A m m. t o m o b i l . m a c h . u f	97. 522, 76-
112040	006120	F. d o A m m. t o m a c c h . e l e t t .	154. 454, 60-
112040	006516	F. d o A m m. t o b e n i i n f . € 516	1. 702, 78-
=====			
1130	I m m o b i l i z z a z . f i n a n z i a r i e		
113060	D e p o s i t i c a u z i o n a l i		
113060	003000	A l t r i d e p o s i t i c a u z i o n a l i	1, 00
			1, 00
=====			
100, 44			
=====			

PASSIVITA'

=====			
20	Patrimonio netto		
=====			
2010	Capitale		
201010	Capitale sociale		
201010	01	Capitale sociale	100. 000, 00
			<hr/>
			100. 000, 00
=====			
2020	Riserve		
202005	Riserva sovrapprez. azioni		
202005	01	Riserva sovrapprez. azioni	1. 033. 584, 59
202010	Riserva Legale		
202010	01	Riserva Legale	20. 000, 00
202025	Utile/Perdite Por. a nuovo		
202025	02	Perdita portata a nuovo	592. 674, 10-
			<hr/>
			460. 910, 49
=====			
			560. 910, 49
=====			
=====			
21	Fondi rischi ed oneri		
=====			
2130	Fondi rischi ed oneri		
213030	Fondo rischi diversi		
213030	006020	F. do risc. fut. sval. magaz.	1. 633. 108, 86
213030	006100	F. do rischi Ag. Entrate	1. 612. 532, 60
			<hr/>
			20. 576, 26
			<hr/>
			1. 633. 108, 86
=====			
			1. 633. 108, 86
=====			
=====			
23	Debiti		
=====			
2340	Acconti		
234011	Clienti c/Caparre		
234011	001010	Caparre vendita immobili	22. 379, 00
234015	CLIENTI C/ANT. FATTURATI		
234015	001010	Clienti c/ant. acq. immob.	135. 854, 00
234015	001011	Clienti c/ant. migliori e	127. 953, 00
234015	001012	Clienti c/ant. oneri	5. 939, 00
			<hr/>
			1. 962, 00
			<hr/>
			158. 233, 00
=====			
2350	Debiti		
235010	Fornitori italiani		
235010	01	Fornitori Italiani	9. 961, 46
235045	Fatt. e N/C da ricevere		
235045	006010	Not. da ric. Avv. ti Sormano	11. 748, 35
235045	006012	Not. da ric. Avv. ti Scalia	2. 080, 00
235045	006016	Not. da ric. Avv. Invernizzi	723, 67
			<hr/>
			758, 40

ATTIVITA'

121060	003600	Rimanenza Terreni	2.605.807,00
			4.001.592,71
1230		Crediti	
123010		Crediti italiani	
123010	01	Crediti italiani	8.520,20
123034		Crediti v/soc. consociate	
123034	006110	Crediti v/Giada	4.000,00
123037		Crediti V/Fornitori	
123037	006000	Anticipi a prof./fornit.	943,96
123040		Altri crediti	
123040	03	Iva c. to erario	123.728,46
123046		Crediti V/Erario	13.678,36
123046	001110	Rimb. Iva c/cess. Nuovabiel	13.318,00
123046	001600	Erario c/rit. int. banche	9,36
123046	003100	Credito IRES	351,00
			150.870,98
1260		Disponibilita' liquide	
126010		Banche C/correnti	32.320,97
126010	000930	Banca Sella c/c	31.961,98
126010	000932	Banca Sella c/c 052891	358,99
126030		Cassa contanti	
126030	000010	Cassa uff. Amm. vo	18,72
			32.339,69
			4.184.803,38
13		Ratei e risconti	
1310		Ratei e risconti attivi	
131020		Risconti attivi	1.645,53
131020	001000	Risc. att. assicurazioni	1.418,59
131020	006112	Risc. att. taxa CCGG	154,94
131020	006113	Risc. att. taxa cci aa	72,00
			1.645,53
			1.645,53
		Attivita'	4.186.549,35
		Sbilanci	66.816,75

PASSIVITA'

235045	006730	Not. da ric. Notaio Marchi	49,50
235045	006777	Not. da ric. Studio Marchi	8.136,78
235055		Debiti v/soci oltre 12 m.	1.846.207,96
235055	003110	Fin. to infr. B. SGR F. do G.	500.000,00
235055	003120	Fin. to B. SGR F. do Gioiel.	1.346.207,96
235060		Debiti tributari	14.029,67
235060	006000	Debito IMU	12.249,32
235060	006010	Debiti per sanzioni IMU	492,74
235060	007050	Debiti v/TASI-TIA	1.224,90
235060	007998	Debiti c/on. sanz. da accer	62,71
235080		Altri debiti	13.714,13
235080	004410	Debito v/cond. Terrazze bi	2.234,27
235080	004430	Debito v/cond. Biella sud	8.282,71
235080	004440	Debito v/cond. nuovo parco	440,61
235080	004450	Debito v/cond. Oasi	121,56
235080	004460	Debito v/cond. s. esusebio	261,05
235080	004470	Debito v/cond. ti ffany	767,93
235080	004480	Debito v/cond. san siro	1.606,00
			1.895.661,57
			2.053.894,57
24		Ratei e risconti	
2410		Ratei e risconti passivi	
241010		Ratei passivi	
241010	008070	Rateo pas. sp. condom.	5.452,18
			5.452,18
			5.452,18
		Passivita'	4.253.366,10

CONTI D'ORDINE			
=====			
19	Conti d'ordine		
=====			
1901	Conti d'ordine attivo		
190110	Altri impegni		
190110	001000	Prelim. vendita immobili	350.000,00
			<hr/>
			350.000,00
=====			
Conti d'ordine attivi			350.000,00
=====			

CONTI D'ORDINE			
=====			
29	Conti d'ordine		
=====			
2901	Conti d'ordine passivo		
290110	Altri impegni		
290110	001000	Immobili in vend. su prel.	350.000,00
			<hr/>
			350.000,00
=====			
Conti d'ordine passivi			350.000,00
=====			

C O S T I

40	Costi della produzione	
4020	Costi per servizi	
402040	Servizi amministrativi	58.087,35
402040 001000	Assicurative	1.418,60
402040 002000	Condominiali s.g.	4.031,09
402040 003800	Consulenze Amministrative	1.627,00
402040 005400	Servizi posta elettronica	9,16
402040 005555	Postali	1,50
402040 006000	Prestazioni di servizi	51.000,00
		<hr/>
		58.087,35
4050	Ammortamenti e svalutaz.	
405010	Amm. ti imm. immateriali	
405010 005000	Amm. to altre immob. immat.	99,44
		<hr/>
		99,44
4070	Oneri diversi di gestione	
407010	Imposte e tasse indirette	13.789,93
407010 001111	Tassa Vidim. Libri Soc.	154,93
407010 001122	Diritti CCIAA	72,00
407010 001333	Tassa servizi TASI	302,00
407010 003100	I. M. U.	13.261,00
		<hr/>
		13.789,93
		<hr/>
		71.976,72
50	Oneri e proventi finanz.	
5010	Proventi finanziari	
501015	Proventi finanz. diversi	
501015 003000	Int. att. c/c banche	12,87-
		<hr/>
		12,87-
5020	Oneri finanziari	
502025	Interessi passivi a terzi	
502025 003500	Int. pas. Ravved. Operoso	13,44
502040	Altri on. su op. finanziari	
502040 01	Spese bancarie	164,98
		<hr/>
		178,42
		<hr/>
		165,55
55	Proventi e oneri straord.	

R I C A V I

30	Valori della produzione	
3010	Ricavi per Vendite/Prest.	
301015	Proventi per locazioni	
301015 001000	Fitti att. civili ab.	5.100,00
		<hr/>
		5.100,00
3012	Altri ricavi e proventi	
301210	Altri ricavi e proventi	
301210 002590	Recupero costi locatario	12,00
		<hr/>
		12,00
		<hr/>
		5.112,00

C O S T I			R I C A V I	
5510	Proventi straordinari			
551010	Proventi straordinari			
551010 001000	Sopravvenienze Attive	213,52-		
		213,52-		
		213,52-		
Costi		71.928,75	Ricavi	5.112,00
			Sbilancio	66.816,75

Roberto Giacometti
Revisore Ufficiale dei Conti

Via Mathi n. 27
 10070 - Cafasse (TO)

Codice fiscale: GCMRR T46M27B350P
 Partita IVA: 10007700015

Cafasse, 23 dicembre 2016

Spettabile
 Borgosesia SpA in liquidazione
 Via dei Fossi 14/c
 59100 Prato

c.a. Presidente Collegio dei
 Liquidatori

Oggetto: rapporto dell'Esperto Indipendente



Egregi Signori,

in relazione alla lettera del 13 settembre u.s. con la quale mi avete conferito l'incarico di Esperto Indipendente in previsione della scissione asimmetrica di Bravo Spa a favore di Nova Edil srl, di seguito Vi rendo il mio parere.

Bravo Spa

Il capitale di Bravo Spa, all'esito dello scioglimento del Fondo Gioiello (di seguito, Scioglimento), risulta ad oggi così suddiviso:

Socio	n° azioni Bravo S.p.A.	% sull'intero capitale di Bravo S.p.A.
Roberto Bini	59.946,00	35,58%
Penelope S.p.A.	44.959,00	26,68%
Borgosesia S.p.A. in liqu.	38.117,00	22,62%
Gianna Bini	5.995,00	3,56%
Gabriele Bini	5.620,00	3,34%
Cristina Bini	5.245,00	3,11%
Delfino S.p.A.	4.496,00	2,67%
Giannetto Bini	4.122,00	2,45%
Totale	168.500,00	100,00%

Roberto Giacometti

Revisore Ufficiale dei Conti

2

Via Mathi n. 27
10070 - Cafasse (TO)

Codice fiscale: GCMRRT46M27B350P
Partita IVA: 10007700015

La valutazione del capitale economico di Bravo Spa - ossia, di fatto il NAV (Net Assets Value) di questa - sulla base della valutazione da ultimo effettuata dall'Esperto Indipendente Praxi in previsione dello Scioglimento, risulta pari ad € 47.660.000.

SCISSIONE DI BRAVO SPA

Sulla base del patto parasociale stipulato fra alcuni azionisti di codesta società il 14 giugno scorso, delle integrazioni di questo e delle informazioni comunque acquisite, l'operazione sulla quale il sottoscritto è chiamato ad esprimersi prevede la scissione asimmetrica e parziale del patrimonio di Bravo Spa a favore del solo azionista Nova Edil srl.

In particolare, il patrimonio scisso risulterebbe essere il seguente:

Dati in Euro	Valore Economico
Terreni e Fabbricati	12.761.000
Imposte differite nette su plusvalori immobiliari	(747.034)
Debito verso Nova Edil S.r.l.	(1.327.123)
Totale ante congruaglio	10.686.843
Congruaglio	94.748
Totale incluso congruaglio	10.781.591



dandosi atto che la valorizzazione dei singoli assets oggetto di trasferimento risulta effettuata sulla base delle stesse stime rassegnate da Praxi in occasione della determinazione del NAV finale del Fondo (di seguito, il NAV Finale)

QUESITO

Al sottoscritto viene chiesto di esprimersi sull'interesse di Borgosesia Spa al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

PARERE

Ad avviso del sottoscritto ogni valutazione in ordine all'operazione in rassegna deve tenere in debito conto il contesto nel cui ambito la stessa viene a realizzarsi.

Questa invero si colloca in quella, di più ampia portata e conclusasi il 5 dicembre scorso, finalizzata allo scioglimento del fondo immobiliare Gioiello in liquidazione (di seguito, "Fondo") nel quadro delle attività volte alla separazione degli interessi di Borgosesia rispetto a quelli del Gruppo Bini - a cui è riferito, per il tramite di un sindacato di voto, il controllo della prima - in ordine ad attività di investimento realizzate in partnership nel settore immobiliare e ciò al fine di assicurare alla stessa Borgosesia spa la piena proprietà di assets il cui successivo smobilizzo verrà

Roberto Giacometti

Revisore Ufficiale dei Conti

3

Via Mathi n. 27

10070 - Cafasse (TO)

Codice fiscale: GCMRR T46M27B350P

Partita IVA: 10007700015

destinato in conformità al piano di ristrutturazione del debito da questa approvato ed in corso di negoziazione con creditori interessati (di seguito, il "Piano").

Chiarito ancora come:

- in dipendenza dello Scioglimento, Borgosesia abbia acquisito una partecipazione totalitaria in Nova Edil srl nonché azioni, del valore complessivo di € 10.781.591, in Bravo Spa e rappresentanti una partecipazione al capitale di questa pari al 22,62%;
- la predetta valorizzazione della azioni Bravo Spa sia stata effettuata sulla base del relativo NAV che, a sua volta, ha contribuito alla formazione del NAV Finale,

appare evidente come la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione sia pacifica laddove, come nel caso di specie, i beni trasferiti a seguito della scissione siano valutati nello stesso modo con cui gli stessi abbiano contribuito alla formazione del NAV della scissa e la beneficiaria, al contempo, abbia acquisito sulla base di quest'ultimo, la partecipazione destinata ad essere annullata, appunto, in forza della scissione.

Circa l'interesse e la convenienza della società al compimento dell'operazione il sottoscritto non può non rilevare come la stessa assicuri a Borgosesia la piena ed esclusiva proprietà di assets il cui successivo smobilizzo potrà essere utilmente destinato al servizio del Piano. Inoltre, appare oggettivamente da escludersi che l'alternativo mantenimento della partecipazione in seno a Bravo SpA - di valore unitario significativo e, peraltro, minoritaria - possa permettere il realizzo di una somma maggiore - e in tempi più brevi - rispetto a quella attesa dallo smobilizzo dei beni di cui si ipotizza il trasferimento in forza della scissione.

CONCLUSIONI

Tenuto conto di tutto quanto precede, il sottoscritto ritiene che l'operazione di scissione, laddove eseguita alle condizioni sopra descritte, oltre a presentare condizioni sostanzialmente corrette, debba considerarsi in linea con gli interessi di Borgosesia SpA e conveniente per la stessa.

In fede

Roberto Giacometti

