

SABAF IMMOBILIARE s.r.l. – società unipersonale

**Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di SABAF S.p.A. con sede in
Ospitaletto (BS) Via dei Carpini n. 1 – Codice Fiscale 03244470179**

Capitale Sociale Euro 25.000 interamente versato
Sede Legale: Via Martiri della Libertà n. 66 - 25035 Ospitaletto (BS)
Sede operativa e amministrativa: Via dei Carpini n. 1 – 25035 Ospitaletto (BS)
Codice Fiscale n. 02192840987
Partita IVA: 02205470301
Registro delle Imprese di Brescia n. 02192840987
C.C.I.A.A. di Brescia – R.E.A. n. 433552

BILANCIO D'ESERCIZIO

AL 31 DICEMBRE 2016

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Presidente e Amministratore Delegato	Giuseppe Saleri
Amministratore Delegato	Ettore Saleri
Consigliere	Gianluca Beschi

Società di revisione	Deloitte & Touche SpA
-----------------------------	-----------------------

STATO PATRIMONIALE

importi espressi in euro

	31/12/2016	31/12/2015
ATTIVITÀ		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I – Immobilizzazioni immateriali		
7 – Altre	0	3.711
Totale Immobilizzazioni immateriali	0	3.711
II - Immobilizzazioni materiali		
1 - Terreni e fabbricati	16.665.555	17.505.846
2 - Impianti e macchinario	898.311	959.369
Totale Immobilizzazioni materiali	17.563.866	18.465.215
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	17.563.866	18.468.926
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I – Rimanenze finali		
4 – Immobili destinati alla vendita	3.076.995	3.263.480
Totale Rimanenze finali	3.076.995	3.263.480
II – Crediti		
4 – Verso imprese controllanti – esigibili entro l'esercizio successivo	17.503	747.886
5 – bis Crediti tributari – esigibili entro l'esercizio successivo	337.218	249.361
Totale Crediti	354.721	997.247
IV – Disponibilità liquide		
1 - Depositi bancari e postali	2.347.195	41.460
3 - Danaro e valori in cassa	224	77
Totale Disponibilità liquide	2.347.419	41.537
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	5.779.135	4.302.264
D) RATEI E RISCONTI	77.310	85.711
TOTALE ATTIVITÀ	23.420.311	22.856.901

PASSIVITÀ

31/12/2016 31/12/2015

A) PATRIMONIO NETTO

<i>I - Capitale</i>	25.000	25.000
<i>IV - Riserva legale</i>	16.457	16.457
<i>VI - Altre riserve</i>	21.850.392	20.356.190
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>	1.517.481	1.494.202
TOTALE PATRIMONIO NETTO	23.409.330	21.891.849

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

0 0

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

0 0

D) DEBITI

4 - Debiti verso banche	0	934.113
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	934.113
7 - Debiti verso fornitori	5.192	2.605
11 - Debiti v/controlanti	0	24.400
12 - Debiti tributari	0	351
14 - Altri debiti	2.283	0
TOTALE DEBITI	7.475	961.469

E) RATEI E RISCONTI

3.506 3.583

TOTALE PASSIVITÀ

23.420.311 22.856.901

CONTO ECONOMICO

<i>importi espressi in euro</i>	2016	2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.965.046	3.979.179
2 – Variazioni delle rimanenze	(186.485)	(186.485)
5 – Altri ricavi e proventi	0	45.891
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	3.778.561	3.838.585
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
7 – Per servizi	94.642	92.491
8 – Per godimento di beni di terzi	169.835	172.770
10 – Ammortamenti e svalutazioni	995.823	994.465
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.711	6.762
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	992.112	987.703
14 – Oneri diversi di gestione	252.620	262.203
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.512.920	1.521.929
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	2.265.641	2.316.656
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16 – Altri proventi finanziari	1	1
d) proventi diversi	1	1
17 – Interessi ed altri oneri finanziari	(7.035)	(17.915)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(7.034)	(17.914)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.258.607	2.298.742
20 – Imposte sul reddito dell'esercizio	(741.126)	(804.540)
21 – UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.517.481	1.494.202

RENDICONTO FINANZIARIO

	31/12/2016	31/12/2015
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.517.481	1.494.202
Imposte sul reddito	741.126	804.540
Interessi passivi /(interessi attivi)	7.034	17.914
Plusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	(45.891)
Svalutazione rimanenze	186.485	186.485
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.452.126	2.457.250
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	995.823	994.465
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	995.823	994.465
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	2.588	1.032
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti vs controllanti	805.719	(1.302.022)
Altre variazioni del capitale circolante netto	(77.601)	(32.592)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	730.706	(1.333.582)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(7.034)	(17.914)
(Imposte sul reddito pagate)	(840.862)	(1.216.391)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(847.896)	(1.234.305)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.330.759	883.828
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(90.764)	(90.486)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	121.007
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(90.764)	30.521
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Rimborso finanziamenti	(934.113)	(924.432)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(934.113)	(924.432)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.305.882	(10.083)
Disponibilità liquide al 1° gennaio	41.537	51.620
Disponibilità liquide al 31 dicembre	2.347.419	41.537

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2016

Principi di redazione

Il presente bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa e corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione, è stato redatto in conformità alla normativa civilistica vigente integrata ed interpretata dai Principi Contabili emessi dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dai documenti emessi dall'OIC.

Ove non specificato altrimenti, i valori riportati nella presente nota integrativa sono espressi in euro.

Criteri di valutazione

I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, integrazioni e novità introdotte alle norme del codice civile dal D.lgs. 139/2015, che ha recepito in Italia la Direttiva contabile 34/2013/UE. In particolare, i principi contabili nazionali sono stati riformulati dall'OIC nella versione emessa il 22 dicembre 2016.

Effetti rivenienti dall'applicazione dei nuovi principi contabili nazionali

In ottemperanza al nuovo principio OIC 29, la Società ha provveduto alla riesposizione, secondo i nuovi principi contabili nazionali, ai soli fini comparativi, dello stato patrimoniale e del conto economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

L'adeguamento ai nuovi principi contabili nazionali dei saldi delle attività e delle passività al 1° gennaio 2016 non ha prodotto effetti sul Patrimonio Netto.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto e vengono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e sono esposte in bilancio al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base di aliquote ritenute idonee a ripartire il valore di carico delle immobilizzazioni materiali sul periodo di vita utile delle stesse; a causa del minor utilizzo, per gli investimenti entrati in funzione nell'esercizio, le quote di ammortamento vengono ridotte alla metà.

Nel dettaglio, le aliquote applicate sono le seguenti:

Fabbricati industriali e civili	3%
Costruzioni leggere	10%
Impianti generici	10%
Impianti di sollevamento	7,50%

Impianti antintrusione e TVCC	30%
Macchinari – Apparecchiature - Attrezzature varie	15%
Arredamenti	15%

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Nel presente esercizio non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, pertanto i crediti risultano iscritti al presumibile valore di realizzazione.

Debiti

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Nel presente esercizio non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, pertanto i debiti risultano iscritti al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

Costi e riconoscimento dei ricavi

Le vendite di beni sono riconosciute quando la società ha trasferito all'acquirente i rischi e i benefici significativi connessi alla proprietà dei beni. I ricavi per servizi sono riconosciuti quando il servizio è reso o maturato secondo il principio di competenza.

Beni in leasing

I beni strumentali acquisiti in leasing sono iscritti in bilancio conformemente all'attuale interpretazione legislativa in materia, che prevede la contabilizzazione dei canoni di leasing quali costi dell'esercizio, opportunamente competenziati. Le informazioni circa l'effetto sul patrimonio netto e sul risultato d'esercizio dell'utilizzo della metodologia finanziaria, che prevede l'iscrizione dei beni nell'attivo e l'ammortamento in relazione alla loro residua possibilità di utilizzo con la contemporanea iscrizione del debito finanziario nel passivo, sono fornite nella presente Nota Integrativa.

Contratti derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono attività e passività finanziarie rilevate al *fair value*.

I derivati sono classificati come strumenti di copertura solo quando, all'inizio della copertura, esiste una stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dell'elemento coperto e quelle dello strumento di copertura e tale relazione di copertura è formalmente documentata e l'efficacia della copertura, verificata

periodicamente, è elevata. Per quanto concerne gli strumenti finanziari derivati che pur essendo stati stipulati per la copertura gestionale del rischio tasso di interesse, non sono stati designati in *hedge accounting*, le relative variazioni del fair value sono rilevate nello stato patrimoniale e sono imputate a conto economico nelle voci D18 o D19.

Rimanenze

Gli acquisti e le cessioni di immobili destinati alla vendita sono imputati direttamente a conto economico rispettivamente alle voci “Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo” e “Ricavi delle vendite e delle prestazioni”. Le rimanenze di immobili destinati alla vendita (appartamenti) sono valutate secondo il metodo del costo specifico e classificate alla voce “Rimanenze finali”. Se il presumibile valore di realizzo, dedotto dalle valutazioni correnti di mercato, è inferiore al costo, il valore delle rimanenze è adeguato a tale minor valore.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono determinate sulla base del reddito fiscalmente imponibile secondo le aliquote e le norme vigenti.

Sono inoltre iscritte, ove esistenti, le imposte differite originate dalle differenze temporanee tassabili tra il risultato d’esercizio e l’imponibile fiscale.

INFORMAZIONI DI DETTAGLIO SULLO STATO PATRIMONIALE

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni Materiali

Terreni e fabbricati

	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto
Saldo al 31 dicembre 2014	26.477.613	(8.056.359)	18.421.254
Decremento	(120.187)	41.485	(78.702)
Ammortamenti	0	(836.706)	(836.706)
Saldo al 31 dicembre 2015	26.357.426	(8.851.580)	17.505.846
Ammortamenti	0	(840.291)	(840.291)
Saldo al 31 dicembre 2016	26.357.426	(9.691.871)	16.665.555

Il valore contabile netto della voce "Terreni e fabbricati" è così composto:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazione
Terreni	501.430	501.430	0
Immobili industriali	14.618.767	15.396.143	(777.376)
Immobili residenziali	1.545.358	1.608.273	(62.915)
Totale	16.665.555	17.505.846	(840.291)

Impianti e macchinari

	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto
Saldo al 31 dicembre 2014	4.541.779	(3.525.485)	1.016.294
Incrementi	90.486	0	90.486
Ammortamenti	0	(147.411)	(147.411)
Saldo al 31 dicembre 2015	4.632.265	(3.672.896)	959.369
Incrementi	90.764	0	90.764
Ammortamenti	0	(151.822)	(151.822)
Saldo al 31 dicembre 2016	4.723.029	(3.824.718)	898.311

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze Finali

	31/12/2015	Vendite	Svalutazione	31/12/2016
Rimanenze finali di immobili destinati alla vendita	3.263.480	0	186.485	3.076.995

Al 31 dicembre 2016 nella voce rimanenze sono iscritti 21 appartamenti finiti realizzati presso il complesso residenziale "4 Torri" di Ospitaletto, oltre ai locali di pertinenza (autorimesse e cantine).

Al 31 dicembre 2016 il valore degli appartamenti è stato rettificato per euro 186.485, per adeguare il valore contabile ai prezzi di mercato, che hanno subito una flessione nel corso degli ultimi dodici mesi.

Crediti verso imprese controllanti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Sabaf S.p.A. per fatture affitto	0	716.959	(716.959)
Sabaf S.p.A. per fatture da emettere	2.000	0	2.000
Sabaf S.p.A. per IVA di gruppo	15.503	15.225	278
Giuseppe Saleri SapA per IRES	0	15.702	(15.702)
Totale	17.503	747.886	(730.383)

Fino all'esercizio 2015 Sabaf Immobiliare s.r.l. ha aderito al consolidato fiscale nazionale ai sensi degli artt. 117/129 del Testo Unico delle Imposte sul Reddito. In tale ambito, la società Giuseppe Saleri S.p.A. (controllante di Sabaf S.p.A.) fungeva da società consolidante. Nel 2016 sono venute meno le condizioni per la predisposizione del consolidato fiscale, che di conseguenza è stato interrotto.

Crediti tributari

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Imposte anticipate	337.218	249.361	87.857
Totale	337.218	249.361	87.857

Le imposte anticipate sono relative a costi a deducibilità fiscale differita (svalutazione rimanenze).

Disponibilità liquide

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari e postali	2.347.195	41.460	2.305.735
Denaro e valori in cassa	224	77	147
Totale	2.347.419	41.537	2.305.882

Si rimanda al Rendiconto Finanziario per l'analisi della movimentazione delle disponibilità liquide avvenuta nel corso dell'esercizio.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Oneri di prelocazione	50.534	55.347	(4.813)
Canoni di leasing anticipati	8.932	9.782	(850)
Imposta registro contratti affitto e leasing	17.844	20.582	(2.738)
Totale	77.310	85.711	(8.401)

Al 31 dicembre 2016 in tale voce sono iscritte principalmente le quote di oneri di prelocazione e di canoni di leasing anticipati di competenza di esercizi futuri.

PATRIMONIO NETTO

Capitale e versamento soci in c/capitale

Al 31 dicembre 2016 il capitale sociale e il versamento soci in c/capitale, che non hanno subito variazioni nel corso dell'esercizio, sono pari rispettivamente a 25.000 euro e a 13.425.000 euro.

In allegato alla presente nota integrativa viene fornito il prospetto di movimentazione ed il prospetto di formazione e disponibilità delle voci di patrimonio netto.

DEBITI

Debiti verso banche

	31/12/2016			31/12/2015		
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Mutui passivi	0	0	0	934.023	0	934.023
Totale	0	0	0	934.023	0	934.023

Si fornisce di seguito il dettaglio delle movimentazioni dei debiti verso banche nel corso dell'esercizio:

Saldo al 31 dicembre 2014	1.858.545
Rimborso rate in scadenza	(924.522)
Saldo al 31 dicembre 2015	934.023
Rimborso rate in scadenza	(934.023)
Saldo al 31 dicembre 2016	0

Al 31 dicembre 2016 sono stati estinti, mediante il pagamento dell'ultima rata prevista da piano d'ammortamento, due mutui ipotecari con il Banco di Brescia.

Debiti verso fornitori

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Fornitori di materiali e servizi	176	1.201	(1.025)
Fatture da ricevere	1.416	1.404	12
Altri	3.600	0	3.600
Totale	5.192	2.605	2.587

Altri debiti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Debiti diversi	2.283	0	2.283
Totale	2.283	0	2.283

RATEI E RISCONTI PASSIVI

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Risconti passivi imposte di registro contratti locazione	3.506	3.583	(77)
Totale	3.506	3.583	(77)

INFORMAZIONI DI DETTAGLIO SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	2016	2015	Variazione
Affitto immobili industriali	3.904.907	3.906.367	(1.460)
Affitto immobili residenziali	60.139	72.856	(12.717)
Abbuoni	0	(44)	44
Totale	3.965.046	3.979.179	(14.133)

Gli affitti di immobili industriali e residenziali sono quasi esclusivamente nei confronti della Capogruppo Sabaf S.p.A.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per servizi

	2016	2015	Variazione
Postali e telefoniche/varie amministrative	24.154	24.214	(60)
Compensi C.d.A. e relativi oneri	24.652	24.578	74
Assicurazioni	12.224	14.228	(2.004)
Consulenze	8.819	10.626	(1.807)
Costi vari immobili civili e industriali	24.793	18.845	5.948
Totale	94.642	92.491	2.151

Tra i costi per consulenze trovano collocazione anche i compensi alla società di revisione, che per l'esercizio 2016 ammontano a 7.308 euro (7.956 euro nel 2015).

Costi per godimento di beni di terzi

	2016	2015	Variazione
Canoni di leasing industriali	169.835	172.770	(2.935)
Totale	169.835	172.770	(2.935)

Dal 1° settembre 2009 è in essere un contratto di locazione finanziaria con la società Ubi Leasing per finanziare i lavori di ristrutturazione della casa "ex-Corbetta" in Ospitaletto, la cui durata è di 15 anni.

Di seguito sono descritti gli effetti dei contratti di leasing secondo la metodologia finanziaria:

Contratto FINECO Leasing:**EFFETTO PATRIMONIALE****Attività – contratti in corso**

Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2015, al netto degli ammortamenti complessivi pari a euro 2.110.745	6.552.650
Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio 2016	(200.938)
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2016, al netto degli ammortamenti complessivi pari a 2.311.683	6.351.712

Passività

Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio 2015	0
Rimborso delle quote di capitale nel corso dell'esercizio 2016	0
Quota di competenza 2016 del canone anticipato	0
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio 2016	0

Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio 2016	6.351.712
Effetto fiscale	(1.772.128)
Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	4.579.584

EFFETTO ECONOMICO

Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	0
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	0
Rilevazione quota ammortamento maxicanone	0
Rilevazione di quote di ammortamento su contratti in essere	(200.938)

Effetto sul risultato prima delle imposte	(200.938)
Effetto fiscale	63.095
Effetto sul risultato dell'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	(137.843)

Contratto UBI Leasing:**EFFETTO PATRIMONIALE****Attività – contratti in corso**

Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2015, al netto degli ammortamenti complessivi pari a euro 555.369 e degli oneri di prelocazione	2.210.360
Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio 2016	(85.587)
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2016, al netto degli ammortamenti complessivi pari a euro 640.956 e degli oneri di prelocazione	2.124.773

Passività

Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio 2015	1.908.136
Rimborso delle quote di capitale nel corso dell'esercizio 2016	(141.861)
Quota di competenza 2016 del canone anticipato	(851)
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio 2016	1.765.424

Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio 2016	359.349
Effetto fiscale	(100.258)
Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	259.090

EFFETTO ECONOMICO

Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	169.835
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	(22.310)
Rilevazione quota ammortamento maxicanone	851
Rilevazione di quote di ammortamento su contratti in essere	(85.587)
Effetto sul risultato prima delle imposte	62.788
Effetto fiscale	(19.715)
Effetto sul risultato dell'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	43.072

Al netto del canone anticipato, il debito implicito per il leasing immobiliare con la società UBI Leasing in essere è pari a euro 1.756.492, di cui scadenti nell'esercizio successivo euro 145.514, scadenti da 1 a 5 anni euro 620.509, e oltre i 5 anni euro 990.469.

Ammortamenti e svalutazioni

La ripartizione di tali costi viene fornita nello schema di conto economico.

Oneri diversi di gestione

	2016	2015	Variazione
IMU	188.105	199.437	(11.332)
TASI	38.331	40.242	(1.911)
Imposta di Registro Leasing	1.036	1.036	0
Altre imposte e tasse non sul reddito	25.148	21.488	3.660
Totale	252.620	262.203	(9.583)

Interessi ed altri oneri finanziari

	2016	2015	Variazione
Interessi su mutui passivi	5.958	16.861	(10.903)
Spese bancarie	1.077	1.052	25
Interessi di mora per ritardato pag.	0	2	(2)
Totale	7.035	17.915	(10.880)

Il minor valore degli interessi passivi per l'esercizio 2016 è principalmente conseguente al minore indebitamento finanziario medio dell'anno rispetto all'esercizio precedente.

Imposte sul reddito dell'esercizio

	2016	2015	Variazione
IRES	701.339	724.105	(22.766)
IRAP	103.697	116.039	(12.342)
Imposte anticipate	(52.029)	(28.504)	(23.525)
Conguaglio esercizi precedenti	(11.881)	(7.100)	(4.781)
Totale	741.126	804.540	(63.414)

Le imposte anticipate sono state stanziare a fronte della svalutazione delle rimanenze di immobili destinati alla vendita.

Attività di direzione e coordinamento

Sabaf Immobiliare s.r.l. è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del codice civile, da parte della società controllante Sabaf S.p.A. Nell'Allegato D sono riportati gli schemi di sintesi dell'ultimo bilancio approvato di Sabaf S.p.A.

Destinazione del risultato d'esercizio

Invitiamo i soci ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, che chiude con un utile d'esercizio di euro 1.517.481.

Il Consiglio di Amministrazione propone di distribuire ai soci una parte dell'utile pari ad euro 1.500.000 e di destinare la restante quota di euro 17.481 alla riserva straordinaria.

ALLEGATI

Vengono forniti in allegato i seguenti prospetti, che costituiscono parte integrante della nota integrativa:

- A. *Prospetto dei movimenti nel patrimonio netto*
- B. *Formazione e disponibilità delle voci di patrimonio netto*
- C. *Schemi dell'ultimo Bilancio approvato di Sabaf S.p.A., società che esercita l'attività di direzione e coordinamento*

ALLEGATO A**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO**

<i>importi espressi in migliaia di euro</i>	Capitale	Riserva Legale	Altre riserve	Risultato dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldi al 31 dicembre 2014	25	16	18.927	1.429	20.397
Destinazione risultato d'esercizio 2014:					
- a riserva straordinaria			1.429	(1.429)	0
Risultato d'esercizio 2015				1.494	1.494
Saldi al 31 dicembre 2015	25	16	20.356	1.494	21.891
Destinazione risultato d'esercizio 2015:					
- a riserva straordinaria			1.494	(1.494)	0
Risultato d'esercizio 2016				1.517	1.517
Saldi al 31 dicembre 2016	25	16	21.850	1.517	23.409

ALLEGATO B**FORMAZIONE E DISPONIBILITÀ DELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO***importi espressi in migliaia di euro*

Natura /descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
Capitale	25		---	---
Riserve di capitale:				
- Versamento soci in c/capitale	13.425	A, B	13.425	---
Riserve di utili:				
- Riserva legale	16	B	16	---
- Riserva straordinaria	8.425	A, B, C	8.425	---
Totale	21.891		21.866	0

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

ALLEGATO C

BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA SOCIETA' CHE ESERCITA L'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO – SABAF S.P.A. - AL 31/12/2015

Situazione patrimoniale-finanziaria

31.12.2015

(in euro)

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

Attività materiali	31.939.736
Investimenti immobiliari	1.837.259
Attività immateriali	3.197.864
Partecipazioni	45.819.480
Attività finanziarie non correnti	1.837.054
- di cui verso parti correlate	1.837.054
Crediti non correnti	9.183
Imposte anticipate	3.284.696
Totale attività non correnti	87.925.272

ATTIVITA' CORRENTI

Rimanenze	24.674.840
Crediti commerciali	32.870.713
- di cui verso parti correlate	2.008.185
Crediti per imposte	1.749.451
- di cui verso parti correlate	1.113.702
Altri crediti correnti	1.197.919
- di cui verso parti correlate	0
Attività finanziarie correnti	1.069.431
- di cui verso parti correlate	1.000.000
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.089.671
Totale attività correnti	62.652.025

TOTALE ATTIVO

150.577.297

PATRIMONIO NETTO E PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale	11.533.450
Utili accumulati, Altre riserve	79.058.252
Utile dell'esercizio	5.642.123
Totale patrimonio netto	96.233.825

PASSIVITA' NON CORRENTI

Finanziamenti	4.631.730
TFR e fondi di quiescenza	2.527.275
Fondi per rischi e oneri	326.140
Imposte differite	150.017
Totale passività non correnti	7.635.162

PASSIVITA' CORRENTI

Finanziamenti	21.762.487
Altre passività finanziarie	13.610
Debiti commerciali	18.202.899
- di cui verso parti correlate	852.935
Debiti per imposte	787.676
- di cui verso parti correlate	0
Altri debiti	5.941.638
Totale passività correnti	46.708.310

TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	150.577.297
--	--------------------

Conto economico**31.12.2015***(in euro)***COMPONENTI ECONOMICHE****RICAVI E PROVENTI OPERATIVI**

Ricavi	113.962.039
- di cui verso parti correlate	7.274.762
Altri proventi	2.733.344
Totale ricavi e proventi operativi	116.695.383

COSTI OPERATIVI

Acquisti di materiali	(43.860.895)
Variazione delle rimanenze	(402.180)
Servizi	(28.750.556)
- di cui da parti correlate	(4.162.137)
Costi del personale	(27.967.750)
Altri costi operativi	(821.303)
Costi per lavori interni capitalizzati	1.230.058
Totale costi operativi	(100.572.626)

**RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI,
PLUS/MINUSVALENZE, SVALUTAZIONI/RIPRISTINI****DI ATTIVITA' NON CORRENTI 16.122.757**

Ammortamenti	(8.736.191)
Plusvalenze/Minusvalenze da realizzo attività non correnti	157.965
Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti	1.302.841
- di cui da parti correlate	1.302.841

RISULTATO OPERATIVO 8.847.372

Proventi finanziari	73.091
Oneri finanziari	(500.483)
Utili e perdite su cambi	(260.920)
Utili e perdite da partecipazioni	0
- di cui da parti correlate	0

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE 8.159.060

Imposte sul reddito	(2.516.937)
---------------------	-------------

UTILE DELL'ESERCIZIO 5.642.123

Ospitaletto, 15 marzo 2017

Il Consiglio di Amministrazione

Presidente Giuseppe Saleri

Amministratore Ettore Saleri

Amministratore Gianluca Beschi

Io sottoscritto SALERI GIUSEPPE, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.