

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 2018

INDICE

Organi sociali	3
Relazione sulla gestione	4
Prospetti contabili	
Stato patrimoniale	8
Conto economico	10
Rendiconto Finanziario	11
Nota integrativa	12
Allegati alla nota integrativa	22

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Presidente e Amministratore Delegato	Giuseppe Saleri
Amministratore Delegato	Pietro Iotti
Consigliere	Gianluca Beschi

Società di revisione	EY S.p.A.
-----------------------------	-----------

STATO PATRIMONIALE

importi espressi in euro

31/12/2018 31/12/2017

ATTIVITÀ

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

0 0

B) IMMOBILIZZAZIONI

II - Immobilizzazioni materiali

1 - Terreni e fabbricati

14.134.973 15.825.264

2 - Impianti e macchinario

585.591 741.951

Totale Immobilizzazioni materiali

14.720.564 16.567.215

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI

14.720.564 16.567.215

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I – Rimanenze finali

4 – Immobili destinati alla vendita

2.568.910 2.758.757

Totale Rimanenze finali

2.568.910 2.758.757

II – Crediti

1 – Verso i clienti – *esigibili entro l'esercizio successivo*

714 0

4 – Verso imprese controllanti – *esigibili entro l'esercizio successivo*

3.443.500 18.814

5 – bis Crediti tributari – *esigibili entro l'esercizio successivo*

390.692 561.160

Totale Crediti

3.834.906 579.974

IV – Disponibilità liquide

1 - Depositi bancari e postali

210.186 3.614.683

3 - Danaro e valori in cassa

229 208

Totale Disponibilità liquide

210.415 3.614.891

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE

6.614.231 6.953.622

D) RATEI E RISCONTI

68.142 70.644

TOTALE ATTIVITÀ

21.402.937 23.591.481

PASSIVITÀ

31/12/2018 31/12/2017

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>	20.540.951	21.867.873
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>	759.566	1.673.079
TOTALE PATRIMONIO NETTO	21.341.974	23.582.409

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

0 0

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

0 0

D) DEBITI

7 - Debiti verso fornitori	11.778	4.259
11 - Debiti verso controllanti	24.400	0
12 - Debiti tributari	19.801	0
14 - Altri debiti	1.400	1.400
TOTALE DEBITI	57.379	5.659

E) RATEI E RISCONTI

3.584 3.413

TOTALE PASSIVITÀ

21.402.937 23.591.481

CONTO ECONOMICO

<i>importi espressi in euro</i>	2018	2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.016.290	4.083.414
2 – Variazioni delle rimanenze	(189.847)	(318.238)
5 – Altri ricavi e proventi	35	120.568
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	3.826.478	3.885.744
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6 – Per materie prime	456	0
7 – Per servizi	94.312	111.261
8 – Per godimento di beni di terzi	172.146	170.009
10 – Ammortamenti e svalutazioni	1.846.651	996.651
<i>a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	0	0
<i>b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	996.651	996.651
<i>c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	850.000	0
14 – Oneri diversi di gestione	215.925	212.873
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.329.490	1.490.794
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	1.496.988	2.394.950
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16 – Altri proventi finanziari	70	627
<i>d) proventi diversi</i>	70	627
17 – Interessi ed altri oneri finanziari	(1.060)	(1.261)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(990)	(634)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.495.998	2.394.316
20 – <i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	(736.432)	(721.237)
21 – UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	759.566	1.673.079

RENDICONTO FINANZIARIO

	31/12/2018	31/12/2017
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	759.566	1.673.079
Imposte sul reddito	736.432	721.237
Interessi passivi / (interessi attivi)	990	634
Svalutazione rimanenze	189.846	119.290
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.686.834	2.514.240
<i> Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	996.651	996.651
Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti	850.000	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.846.651	996.651
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(714)	0
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	7.519	(933)
Decremento/(incremento) dei crediti/debiti vs controllanti	(3.400.286)	(1.311)
Altre variazioni del capitale circolante netto	192.942	(19.304)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(3.200.539)	(21.548)
<i>Altre rettifiche</i>		
Variazione altri crediti e debiti, imposte differite	(93.297)	118.393
Interessi incassati/(pagati)	(990)	(634)
(Imposte sul reddito pagate)	(643.136)	(839.630)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(737.423)	(721.871)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(404.476)	2.767.472
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi propri</i>		
Dividendi pagati	(3.000.000)	(1.500.000)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(3.000.000)	(1.500.000)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.404.476)	1.267.472
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2018	3.614.891	2.347.419
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2018	210.415	3.614.891

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2018

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, invariati rispetto all'esercizio precedente, 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.

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	Fondo svalutazione	Valore netto
Saldo al 31 dicembre 2016	26.357.426	(9.691.871)	0	16.665.555
Ammortamenti	0	(840.291)		(840.291)
Saldo al 31 dicembre 2017	26.357.426	(10.532.162)	0	15.825.264
Ammortamenti	0	(840.291)		(840.291)
Svalutazioni			(850.000)	(850.000)
Saldo al 31 dicembre 2018	26.357.426	(11.372.453)	(850.000)	14.134.973

Al 31 dicembre 2018 la Società ha iscritto una svalutazione di 850.000 euro, corrispondente al valore contabile residuo di un immobile acquisito nel 2013 e per il quale nel corso dell’esercizio è stata promossa un’azione revocatoria da parte del fallimento della società venditrice.

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Terreni	501.430	501.430	0
Immobili industriali	13.064.015	13.841.391	(777.376)
Immobili residenziali	569.528	1.482.443	(912.915)
Totale	14.134.973	15.825.264	(1.690.291)

Impianti e macchinari

	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto
Saldo al 31 dicembre 2016	4.723.029	(3.824.718)	898.311
Ammortamenti	0	(156.360)	(156.360)
Saldo al 31 dicembre 2017	4.723.029	(3.981.078)	741.951
Ammortamenti	0	(156.360)	(156.360)
Saldo al 31 dicembre 2018	4.723.029	(4.137.438)	585.591

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze Finali

	31/12/2017	Vendite	Svalutazione	31/12/2018
Rimanenze finali di immobili destinati alla vendita	2.758.757	(19.148)	(170.699)	2.568.910

Al 31 dicembre 2018 nella voce rimanenze sono iscritti 20 appartamenti finiti realizzati presso il complesso residenziale "4 Torri" di Ospitaletto, oltre ai locali di pertinenza (autorimesse e cantine).

Al 31 dicembre 2018 il valore degli appartamenti è stato ridotto per euro 19.148 per la vendita di un'autorimessa e per euro 170.699 per adeguare il valore contabile al presumibile valore di realizzo.

Crediti verso clienti

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Clienti terzi nazionali	714	0	714

Crediti verso imprese controllanti

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Sabaf S.p.A. per fatture da emettere	0	2.035	(2.035)
Sabaf S.p.A. per fatture emesse	3.428.091	0	3.428.091
Sabaf S.p.A. per IVA di gruppo	15.409	16.779	(1.370)
Totale	3.443.500	18.814	3.424.686

Crediti tributari

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Imposte anticipate	382.297	334.672	47.625
Crediti v/Erario per IRES/IRAP	0	121.103	(121.103)
Altri crediti tributari	8.395	105.385	(96.990)
Totale	390.692	561.160	(170.468)

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

La voce Altri crediti tributari comprende un credito verso l'Erario per maggiori versamenti IMU effettuati negli esercizi precedenti e per il quale la Società ha presentato in data 18 dicembre 2017 istanza di rimborso al Comune di Ospitaletto. Nel corso dell'esercizio 2018 la Società ha ricevuto un rimborso parziale di 96.990 euro.

Disponibilità liquide

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari e postali	210.186	3.614.683	(3.404.497)
Denaro e valori in cassa	229	208	21
Totale	210.415	3.614.891	(3.404.476)

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Oneri di prelocazione	40.909	45.722	(4.812)
Canoni di leasing anticipati	7.231	8.081	(851)
Imposta registro contratti affitto e leasing	20.002	16.841	3.161
Totale	68.142	70.644	(2.502)

Al 31 dicembre 2018 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 2018 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 verso fornitori

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Fornitori di materiali e servizi	10.061	2.822	7.239
Fatture da ricevere	1.717	1.437	280
Totale	11.778	4.259	7.519

Debiti verso imprese controllanti

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Sabaf S.p.A.	24.400	0	24.400
Totale	24.400	0	24.400

Debiti tributari

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Per imposte sul reddito	19.801	0	19.801
Totale	19.801	0	19.801

Altri debiti

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Debiti diversi	1.400	1.400	0
Totale	1.400	1.400	0

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Risconti passivi imposte di registro contratti locazione	3.584	3.413	171
Totale	3.584	3.413	171

INFORMAZIONI DI DETTAGLIO SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	2018	2017	Variazione
Affitto immobili industriali	3.946.020	3.918.942	27.078
Affitto immobili residenziali	61.460	61.472	(12)
Vendita appartamenti	8.810	103.000	(94.190)
Totale	4.016.290	4.083.414	(67.124)

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per servizi

	2018	2017	Variazione
Postali e telefoniche/varie amministrative	24.381	24.179	202
Compensi C.d.A. e relativi oneri	24.240	23.280	960
Assicurazioni	13.814	13.815	(1)
Consulenze	7.994	9.929	(1.935)
Costi vari immobili civili e industriali	23.883	40.058	(16.175)
Totale	94.312	111.261	(16.949)

Tra i costi per consulenze trovano collocazione anche i compensi alla società di revisione, che per l'esercizio 2018 ammontano a 7.518 euro (8.082 euro nel 2017).

Costi per godimento di beni di terzi

	2018	2017	Variazione
Canoni di leasing industriali	172.146	170.009	2.137
Totale	172.146	170.009	2.137

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, anche se giunti a scadenza, secondo la metodologia finanziaria:

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

Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2017, al netto degli ammortamenti complessivi pari a 2.512.621	6.150.774
Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio 2018	(200.938)
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2018, al netto degli ammortamenti complessivi pari a 2.713.559	5.949.836

Passività

Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio 2017	0
Rimborso delle quote di capitale nel corso dell'esercizio 2018	0
Quota di competenza 2018 del canone anticipato	0
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio 2018	0

Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio 2018	5.949.836
Effetto fiscale	(1.427.961)
Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	4.521.875

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	56.062
Effetto sul risultato dell'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	(144.876)

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

Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2017, al netto degli ammortamenti complessivi pari a euro 726.543 e degli oneri di prelocazione	2.039.186
Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio 2018	(85.587)
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio 2018, al netto degli ammortamenti complessivi pari a euro 812.130 e degli oneri di prelocazione	1.953.599

Passività

Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio 2017	1.617.495
Rimborso delle quote di capitale nel corso dell'esercizio 2018	(154.928)
Quota di competenza 2018 del canone anticipato	(851)
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio 2018	1.461.716

Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio 2018	491.883
Effetto fiscale	(118.052)
Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	373.831

EFFETTO ECONOMICO

Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	172.149
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	(17.221)
Rilevazione quota ammortamento maxicanone	851
Rilevazione di quote di ammortamento su contratti in essere	(85.587)
Effetto sul risultato prima delle imposte	70.192
Effetto fiscale	(19.583)
Effetto sul risultato dell'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	50.608

Al netto del canone anticipato, il debito implicito per il leasing immobiliare con la società UBI Leasing in essere è pari a euro 1.461.716, di cui scadenti nell'esercizio successivo euro 153.105, scadenti da 1 a 5 anni euro 652.880, e oltre i 5 anni euro 655.731.

Ammortamenti e svalutazioni

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

Oneri diversi di gestione

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
IMU	159.051	158.353	698
TASI	32.717	31.236	1.481
Imposta di Registro Leasing	1.036	1.036	0
Altre imposte e tasse non sul reddito	23.121	22.248	873
Totale	215.925	212.873	3.052

Interessi ed altri oneri finanziari

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Spese bancarie	1.060	1.261	(201)
Totale	1.060	1.261	(201)

Imposte sul reddito dell'esercizio

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
IRES	679.494	652.343	27.151
IRAP	104.716	101.128	3.588
Imposte anticipate	(47.625)	(33.281)	(14.344)
Conguaglio esercizi precedenti	(153)	1.047	(1.200)
Totale	736.432	721.237	15.195

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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Destinazione del risultato d'esercizio

Invitiamo i soci ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018, che chiude con un utile d'esercizio di euro 759.566.

Il Consiglio di Amministrazione propone di distribuire al socio un dividendo complessivo di euro 3.000.000 mediante la distribuzione dell'intero utile d'esercizio 2018 e per la parte residua, mediante la distribuzione di una quota della 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>	<i>Capitale</i>	<i>Riserva Legale</i>	<i>Altre riserve</i>	<i>Risultato dell'esercizio</i>	<i>Patrimonio netto</i>
Saldi al 31 dicembre 2016	25	16	21.850	1.517	23.409
Destinazione risultato d'esercizio 2016:					
- dividendi pagati				(1.500)	(1.500)
- a riserva straordinaria			17	(17)	0
Risultato d'esercizio 2017				1.673	1.673
Saldi al 31 dicembre 2017	25	16	21.867	1.673	23.582
Dividendi pagati:					
- da utile dell'esercizio 2017				(1.673)	(1.673)
- da riserva straordinaria			(1.327)		(1.327)
Risultato d'esercizio 2018				760	760
Saldi al 31 dicembre 2018	25	16	20.540	760	21.342

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	7.115	A, B, C	7.115	---
Totale	20.581		20.556	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 31/12/2017

Situazione patrimoniale-finanziaria 31/12/2017

(in euro)

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI	
Attività materiali	31.610.510
Investimenti immobiliari	1.453.564
Attività immateriali	3.370.260
Partecipazioni	49.451.811
Attività finanziarie non correnti	1.847.639
- di cui verso parti correlate	1.667.639
Crediti non correnti	19.871
Imposte anticipate	3.455.483
Totale attività non correnti	91.209.138
ATTIVITA' CORRENTI	
Rimanenze	24.768.927
Crediti commerciali	31.154.012
- di cui verso parti correlate	1.208.883
Crediti per imposte	2.229.708
- di cui verso parti correlate	1.083.666
Altri crediti correnti	721.529
Attività finanziarie correnti	1.067.429
- di cui verso parti correlate	1.000.000
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.696.664
Totale attività correnti	62.638.269
TOTALE ATTIVO	153.847.407

PATRIMONIO NETTO E PASSIVO

PATRIMONIO NETTO	
Capitale sociale	11.533.450
Utili accumulati, Altre riserve	72.552.367
Utile dell'esercizio	8.001.327
Totale patrimonio netto	92.087.144
PASSIVITA' NON CORRENTI	
Finanziamenti	16.297.969
Altre passività finanziarie	180.000
TFR e fondi di quiescenza	2.199.523
Fondi per rischi e oneri	369.482
Imposte differite	67.983
Totale passività non correnti	19.114.957
PASSIVITA' CORRENTI	
Finanziamenti	18.927.558
- di cui verso parti correlate	2.100.000
Altre passività finanziarie	74.849
Debiti commerciali	16.569.390
- di cui verso parti correlate	509.631
Debiti per imposte	623.013
Altri debiti	6.450.496
Totale passività correnti	42.645.306
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	153.847.407

Conto economico **31/12/2017**

(in euro)

COMPONENTI ECONOMICHE

RICAVI E PROVENTI OPERATIVI

Ricavi	115.687.029
- di cui verso parti correlate	10.238.606
Altri proventi	2.647.542
Totale ricavi e proventi operativi	118.334.571

COSTI OPERATIVI

Acquisti di materiali	(46.554.625)
Variazione delle rimanenze	1.276.087
Servizi	(27.603.637)
- di cui da parti correlate	(3.966.399)
Costi del personale	(28.734.310)
Altri costi operativi	(715.296)
Costi per lavori interni capitalizzati	1.474.322
Totale costi operativi	(100.857.459)

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

17.477.112

Ammortamenti	(8.843.617)
Plusvalenze/Minusvalenze da realizzo attività non correnti	97.873
Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti	(681.628)
- di cui da parti correlate	(681.628)

RISULTATO OPERATIVO

8.049.740

Proventi finanziari	88.754
Oneri finanziari	(482.136)
Utili e perdite su cambi	(88.145)
Utili e perdite da partecipazioni	1.503.354

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

9.071.567

Imposte sul reddito	(1.070.240)
---------------------	-------------

UTILE DELL'ESERCIZIO

8.001.327

Ospitaletto, 22 marzo 2019

Il Consiglio di Amministrazione

Presidente Giuseppe Saleri

Amministratore Pietro Iotti

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.