

**MA.GA. IMMOBILIARE s.r.l.**

Sede in Firenze, Via Duca D'Aosta n. 20  
Codice Fiscale 01184630489 - Rea FI 258251  
Capitale Sociale Euro 20000 i.v.

**Bilancio al 31/12/2013**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**Stato patrimoniale**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	0	0
Ammortamenti	0	0
Svalutazioni	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	1.230.809	1.230.809
Ammortamenti	97.821	83.301
Svalutazioni	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	1.132.988	1.147.508
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti	0	0
Altre immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	1.132.988	1.147.508
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.317	9.417
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti	28.317	9.417
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	16.283	56.337
Totale attivo circolante (C)	44.600	65.754
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	493	511
<b>Totale attivo</b>	<b>1.178.081</b>	<b>1.213.773</b>
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	20.000	20.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	757.592	757.592
IV - Riserva legale	4.000	4.000
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	0	0
Riserva ammortamento anticipato	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0

Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	-1
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	0	0
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	0	0
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	0	0
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	0	0
Totale riserve da condono fiscale	0	0
Varie altre riserve	6.976	27.452
Totale altre riserve	6.977	27.451
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	27.224	40.524
Copertura parziale perdita d'esercizio	0	0
Utile (perdita) residua	27.224	40.524
Totale patrimonio netto	815.793	849.567
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	345.212	345.213
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.076	18.993
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti	17.076	18.993
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	0	0
Totale passivo	1.178.081	1.213.773

<b>Conti d'ordine</b>		
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Rischi assunti dall'impresa</b>		
Fideiussioni		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale fideiussioni	0	0
Avalli		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale avalli	0	0
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale altre garanzie personali	0	0
Garanzie reali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale garanzie reali	0	0
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	0	0
altri	0	0
Totale altri rischi	0	0
Totale rischi assunti dall'impresa	0	0
<b>Impegni assunti dall'impresa</b>		
Totale impegni assunti dall'impresa	0	0
<b>Beni di terzi presso l'impresa</b>		
merci in conto lavorazione	0	0
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	0	0
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	0	0
altro	0	0
Totale beni di terzi presso l'impresa	0	0
<b>Altri conti d'ordine</b>		
Totale altri conti d'ordine	0	0
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Conto economico**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	74.583	81.513
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	0	0
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	0
altri	224	752
Totale altri ricavi e proventi	224	752
Totale valore della produzione	74.807	82.265
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.154	2.352
7) per servizi	17.733	12.941
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	0	0
b) oneri sociali	0	0
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	0	0
c) trattamento di fine rapporto	0	0
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	0	0
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	14.520	17.397
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	14.520	17.397
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	14.520	17.397
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	11.571	10.778
Totale costi della produzione	45.978	43.468
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	28.829	38.797
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non	0	0

costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	8	234
Totale proventi diversi dai precedenti	8	234
Totale altri proventi finanziari	8	234
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
altri	116	127
Totale interessi e altri oneri finanziari	116	127
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-108	107
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	0	0
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	0	40
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	1
altri	10.007	17.846
Totale proventi	10.007	17.887
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	0	0
imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	0
altri	0	0
Totale oneri	0	0
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	10.007	17.887
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	38.728	56.791
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	11.505	20.442
imposte differite	0	0
imposte anticipate	1	4.175
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.504	16.267
23) Utile (perdita) dell'esercizio	27.224	40.524

## Variazioni di bilancio

STATO PATRIMONIALE (importi in migliaia di euro)	VALORI ASSOLUTI			VALORI PERCENTUALI		
	2013	2012	differenza	2013	2012	differenza
<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	---	---	---	---	---	---
Immobilizzazioni immateriali	---	---	---	---	---	---
Immobilizzazioni materiali	1.133,0	1.147,5	(14,5)	96,2%	94,5%	1,6%
Immobilizzazioni finanziarie	---	---	---	---	---	---
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>1.133,0</b>	<b>1.147,5</b>	<b>(14,5)</b>	<b>96,2%</b>	<b>94,5%</b>	<b>1,6%</b>
Rimanenze	---	---	---	---	---	---
Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	---	---	---	---	---	---
Crediti esigibili nell'esercizio successivo	28,3	9,4	18,9	2,4%	0,8%	1,6%
Attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni	---	---	---	---	---	---
Disponibilità liquide	16,3	56,3	(40,1)	1,4%	4,6%	-3,3%
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>44,6</b>	<b>65,8</b>	<b>(21,2)</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,4%</b>	<b>-1,6%</b>
<b>Ratei e risconti</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-0,0%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.178,1</b>	<b>1.213,8</b>	<b>(35,7)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>---</b>
Capitale e riserve	788,6	809,0	(20,5)	66,9%	66,7%	0,3%
Utile o perdita dell'esercizio	27,2	40,5	(13,3)	2,3%	3,3%	-1,0%
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>815,8</b>	<b>849,6</b>	<b>(33,8)</b>	<b>69,2%</b>	<b>70,0%</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Fondi per rischi e oneri</b>	<b>345,2</b>	<b>345,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>29,3%</b>	<b>28,4%</b>	<b>0,9%</b>
<b>Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	---	---	---	---	---	---
Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	---	---	---	---	---	---
Debiti esigibili nell'esercizio successivo	17,1	19,0	(1,9)	1,4%	1,6%	-0,1%
<b>Totale debiti</b>	<b>17,1</b>	<b>19,0</b>	<b>(1,9)</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,6%</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Ratei e risconti</b>	---	---	---	---	---	---
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>1.178,1</b>	<b>1.213,8</b>	<b>(35,7)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>---</b>

CONTO ECONOMICO (importi in migliaia di euro)	VALORI ASSOLUTI			VALORI PERCENTUALI		
	2013	2012	differenza	2013	2012	differenza
<b>Valore della produzione</b>	<b>74,8</b>	<b>82,3</b>	<b>(7,5)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>-9,1%</b>
Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2,2	2,4	(0,2)	2,9%	2,9%	0,0%
Servizi	17,7	12,9	4,8	23,7%	15,7%	8,0%
Godimento di beni di terzi	---	---	---	---	---	---
Personale	---	---	---	---	---	---
Ammortamenti e svalutazioni	14,5	17,4	(2,9)	19,4%	21,1%	-1,7%
Accantonamenti	---	---	---	---	---	---
Oneri diversi di gestione	11,6	10,8	0,8	15,5%	13,1%	2,4%
<b>Costi della produzione:</b>	<b>46,0</b>	<b>43,5</b>	<b>2,5</b>	<b>61,5%</b>	<b>52,8%</b>	<b>8,6%</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>28,8</b>	<b>38,8</b>	<b>(10,0)</b>	<b>38,5%</b>	<b>47,2%</b>	<b>-8,6%</b>
Proventi e oneri finanziari	(0,1)	0,1	(0,2)	-0,1%	0,1%	-0,3%
Rettifiche di valore di attività finanziarie	---	---	---	---	---	---
Proventi e oneri straordinari	10,0	17,9	(7,9)	13,4%	21,7%	-8,4%
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>38,7</b>	<b>56,8</b>	<b>(18,1)</b>	<b>51,8%</b>	<b>69,0%</b>	<b>-17,3%</b>
Imposte sul reddito di esercizio	11,5	16,3	(4,8)	15,4%	19,8%	-4,4%
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>27,2</b>	<b>40,5</b>	<b>(13,3)</b>	<b>36,4%</b>	<b>49,3%</b>	<b>-12,9%</b>

## Rendiconto finanziario secondo il criterio dei flussi di disponibilità monetaria

		2013	2012
<b>A</b>	<b>DISPONIBILITA' MONETARIE INIZIALI</b>	<b>56.337,48</b>	<b>51.865,80</b>
<b>B</b>	<b>FONTI INTERNE</b>	<b>20.945,23</b>	<b>59.425,40</b>
1	Disponibilità monetarie generate dalle operazioni di esercizio	20.945,23	59.385,40
2	Valore di realizzo delle immobilizzazioni cedute	---	40,00
<b>C</b>	<b>FONTI ESTERNE</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
1	Accensione di finanziamenti	---	---
2	Apporti dei soci	---	---
<b>D</b>	<b>TOTALE FONTI (B+C)</b>	<b>20.945,23</b>	<b>59.425,40</b>
<b>E</b>	<b>INVESTIMENTI E RIVALUTAZIONI IN IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>---</b>	<b>453,72</b>
1	Immobilizzazioni immateriali	---	---
2	Immobilizzazioni materiali	---	453,72
3	Immobilizzazioni finanziarie	---	---
<b>F</b>	<b>ALTRI IMPIEGHI</b>	<b>61.000,00</b>	<b>54.500,00</b>
1	Distribuzioni di utili	61.000,00	54.500,00
2	Riduzione di debiti a lungo termine	---	---
<b>G</b>	<b>TOTALE IMPIEGHI (E+F)</b>	<b>61.000,00</b>	<b>54.953,72</b>
<b>H</b>	<b>DIFFERENZA NETTA DELLE DISPONIBILITA' MONETARIE (D-G)</b>	<b>-40.054,77</b>	<b>4.471,68</b>
<b>I</b>	<b>DISPONIBILITA' MONETARIE FINALI (A+H)</b>	<b>16.282,71</b>	<b>56.337,48</b>

### Dettaglio delle disponibilità monetarie generate dalle operazioni d'esercizio

Utile di esercizio	27.223,99	40.524,33
Ammortamenti	14.520,36	17.396,87
Plusvalenze da realizzo immobilizzazioni	---	-40,00
Decremento netto dei fondi di accantonamento	-1,00	-4.175,00
Decremento delle rimanenze	---	---
Incremento crediti di funzionamento e attività a breve	-18.881,87	2.796,51
Decremento debiti di funzionamento e passività a breve	-1.916,25	2.882,69
	<b>20.945,23</b>	<b>59.385,40</b>



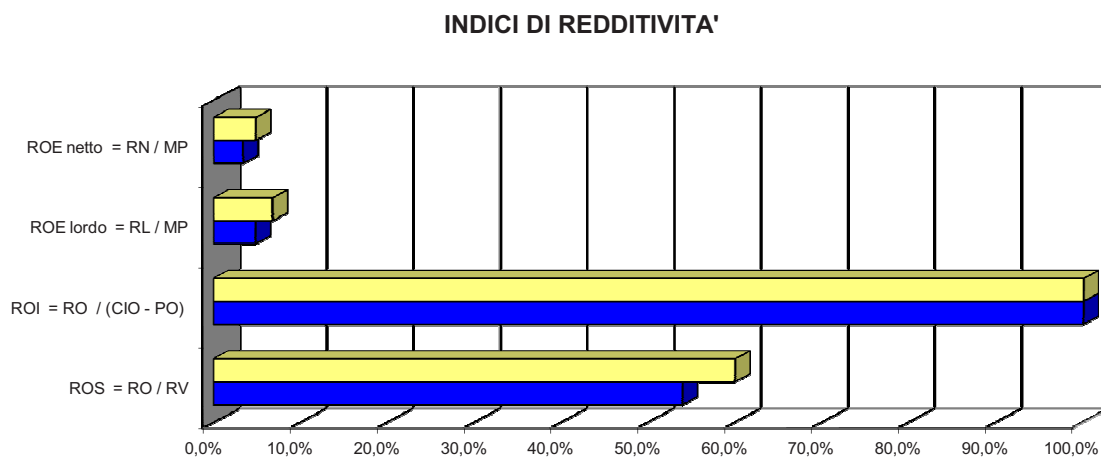
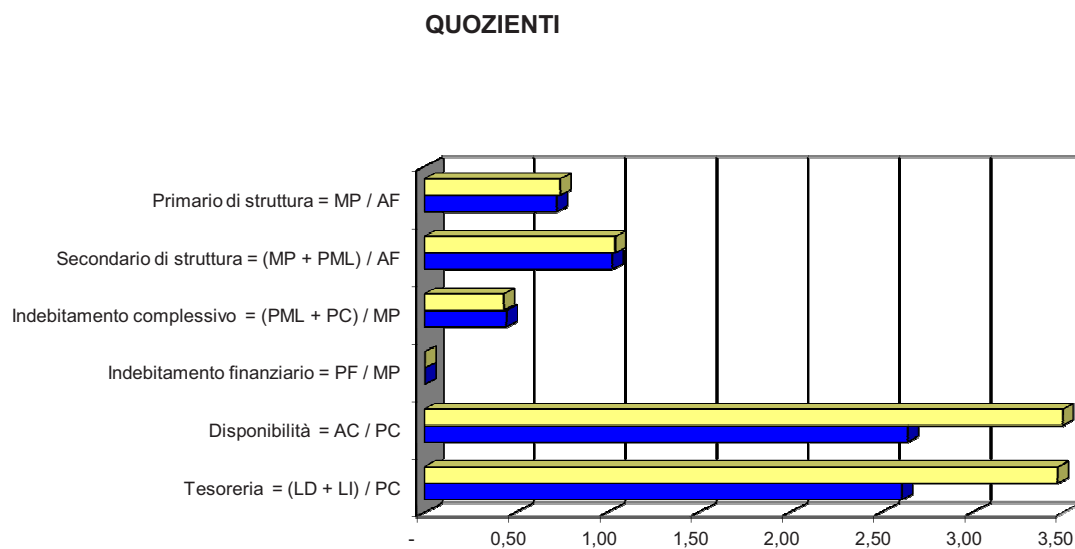
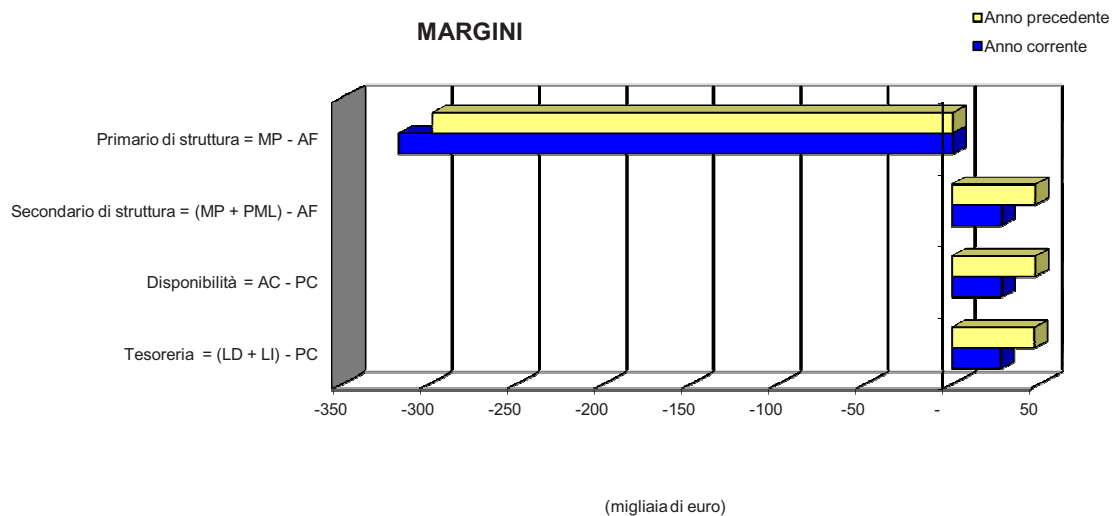
## Bilancio riclassificato

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO (importi in migliaia di euro)	VALORI ASSOLUTI			VALORI PERCENTUALI		
	2013	2012	differenza	2013	2012	differenza
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>1.133,0</b>	<b>1.147,5</b>	<b>(14,5)</b>	<b>96,2%</b>	<b>94,5%</b>	<b>1,6%</b>
Immobilizzazioni immateriali	---	---	---	---	---	---
Immobilizzazioni materiali	1.133,0	1.147,5	(14,5)	96,2%	94,5%	1,6%
Immobilizzazioni finanziarie	---	---	---	---	---	---
<b>Attivo circolante (AC)</b>	<b>45,1</b>	<b>66,3</b>	<b>(21,2)</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>-1,6%</b>
Magazzino	0,5	0,5	(0,0)	0,0%	0,0%	-0,0%
Liquidità differite (LD)	28,3	9,4	18,9	2,4%	0,8%	1,6%
Liquidità immediate (LI)	16,3	56,3	(40,1)	1,4%	4,6%	-3,3%
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>1.178,1</b>	<b>1.213,8</b>	<b>(35,7)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>815,8</b>	<b>849,6</b>	<b>(33,8)</b>	<b>69,2%</b>	<b>70,0%</b>	<b>-0,7%</b>
Capitale sociale	20,0	20,0	---	1,7%	1,6%	0,0%
Riserve	795,8	829,6	(33,8)	67,5%	68,3%	-0,8%
<b>Passività consolidate (PML)</b>	<b>345,2</b>	<b>345,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>29,3%</b>	<b>28,4%</b>	<b>0,9%</b>
<b>Passività correnti (PC)</b>	<b>17,1</b>	<b>19,0</b>	<b>(1,9)</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,6%</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Capitale di finanziamento (CF)</b>	<b>1.178,1</b>	<b>1.213,8</b>	<b>(35,7)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>

STATO PATRIMONIALE AREE FUNZIONALI (importi in migliaia di euro)	VALORI ASSOLUTI			VALORI PERCENTUALI		
	2013	2012	differenza	2013	2012	differenza
<b>Capitale investito operativo (CIO)</b>	<b>45,1</b>	<b>66,3</b>	<b>(21,2)</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>-1,6%</b>
Impieghi extra-operativi	1.133,0	1.147,5	(14,5)	96,2%	94,5%	1,6%
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>1.178,1</b>	<b>1.213,8</b>	<b>(35,7)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>815,8</b>	<b>849,6</b>	<b>(33,8)</b>	<b>69,2%</b>	<b>70,0%</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Passività di finanziamento (PF)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>Passività operative (PO)</b>	<b>362,3</b>	<b>364,2</b>	<b>(1,9)</b>	<b>30,8%</b>	<b>30,0%</b>	<b>0,7%</b>
<b>Capitale di finanziamento (CF)</b>	<b>1.178,1</b>	<b>1.213,8</b>	<b>(35,7)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>

CONTO ECONOMICO PERTINENZA GESTIONALE (importi in migliaia di euro)	VALORI ASSOLUTI			VALORI PERCENTUALI		
	2013	2012	differenza	2013	2012	differenza
Ricavi delle vendite (RV)	74,6	81,5	(6,9)	100,0%	100,0%	-0,0%
Produzione interna	---	---	---	---	---	---
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>74,6</b>	<b>81,5</b>	<b>(6,9)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>---</b>
Costi esterni operativi	19,9	15,3	4,6	26,7%	18,8%	7,9%
Valore aggiunto	54,7	66,2	(11,5)	73,3%	81,2%	-7,9%
Costi del personale	---	---	---	---	---	---
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>54,7</b>	<b>66,2</b>	<b>(11,5)</b>	<b>73,3%</b>	<b>81,2%</b>	<b>-7,9%</b>
Ammortamenti e accantonamenti	14,5	17,4	(2,9)	19,5%	21,3%	-1,9%
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>40,2</b>	<b>48,8</b>	<b>(8,6)</b>	<b>53,9%</b>	<b>59,9%</b>	<b>-6,0%</b>
Risultato dell'area accessoria	(11,3)	(10,0)	(1,3)	-15,2%	-12,3%	-2,9%
Risultato dell'area finanziaria (netto di oneri finanziari)	0,0	0,2	(0,2)	0,0%	0,3%	-0,3%
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>28,8</b>	<b>39,0</b>	<b>(10,2)</b>	<b>38,7%</b>	<b>47,9%</b>	<b>-9,2%</b>
Risultato dell'area straordinaria	10,0	17,9	(7,9)	13,4%	21,9%	-8,5%
<b>EBIT integrale</b>	<b>38,8</b>	<b>56,9</b>	<b>(18,1)</b>	<b>52,1%</b>	<b>69,8%</b>	<b>-17,7%</b>
Oneri finanziari	0,1	0,1	(0,0)	0,2%	0,2%	-0,0%
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>38,7</b>	<b>56,8</b>	<b>(18,1)</b>	<b>51,9%</b>	<b>69,7%</b>	<b>-17,7%</b>
Imposte sul reddito	11,5	16,3	(4,8)	15,4%	20,0%	-4,5%
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>27,2</b>	<b>40,5</b>	<b>(13,3)</b>	<b>36,5%</b>	<b>49,7%</b>	<b>-13,2%</b>

## Indici di bilancio



# Nota integrativa

## Attività svolte

La vostra società opera nel settore immobiliare.

## Attività di direzione e coordinamento

La società non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di altra società o ente.

## Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Non vi sono da segnalare fatti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

## Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono da segnalare fatti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

## Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai Principi Contabili nazionali così come stabiliti dall'Organismo Italiano di Contabilità, come risulta dalla presente Nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del codice civile e che costituisce, ai sensi e per gli effetti di legge, parte integrante del bilancio d'esercizio medesimo.

Il Bilancio è espresso in unità di Euro; le differenze di arrotondamento dovute al formato XBRL sono imputate ad altre riserve nello Stato Patrimoniale ed a proventi ed oneri straordinari nel Conto Economico.

Gli importi esposti nella presente nota integrativa sono invece evidenziati in unità di Euro mediante arrotondamento dei dati contabili all'unità superiore o inferiore sia nelle singole cifre che nei totali e pertanto non tengono conto delle differenze da arrotondamento dovute al formato XBRL utilizzato per il Bilancio.

## Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio non si discostano da quelli utilizzati per la redazione del bilancio del precedente esercizio, nel rispetto del principio della continuità dei medesimi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo altresì conto della funzione economica delle stesse.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

<b>Costo di acquisto</b>	Comprende gli oneri accessori di diretta imputazione.
<b>Valore di realizzo</b>	E' il valore presumibile di realizzazione desunto dall'andamento del mercato.
<b>Ammortamenti</b>	Sono calcolati in funzione del periodo di utilità del cespite utilizzando aliquote coincidenti con le massime consentite dalla vigente legislazione fiscale, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del cespite stesso.
<b>Immobilizzazioni</b>	<i>Materiali</i>  Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, se del caso rivalutate a norma di legge, con separata esposizione degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni per riduzione di valore.

<b>Debiti</b>	Sono rilevati al loro valore nominale.
<b>Fondi per rischi e oneri</b>	Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
<b>Ratei e risconti</b>	Sono determinati secondo principi di mera competenza temporale.
<b>Riconoscimento ricavi</b>	I ricavi di natura finanziaria e di servizi sono riconosciuti in base alla competenza temporale.
<b>Imputazione costi</b>	I costi sono imputati secondo criteri di stretta competenza economica e di correlazione ai ricavi di esercizio.
<b>Imposte sul reddito</b>	Le imposte correnti sono accantonate in base alle aliquote ed alle norme vigenti, secondo una realistica previsione del reddito imponibile.

Eventuali deroghe di cui all'articolo 2423, quarto comma, e all'articolo 2423-bis, secondo comma, del codice civile, sono indicate in calce al dettaglio della relativa voce di bilancio.

Eventuali durevoli riduzioni di valore comportano l'iscrizione in bilancio delle immobilizzazioni a tale loro minor valore.

## Variazioni intervenute nella consistenza delle voci di bilancio

Ai sensi del numero 4 dell'articolo 2427 del codice civile si espongono qui di seguito, con gli importi espressi in unità di Euro, le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo; si rimanda inoltre ai prospetti "Variazioni di bilancio" e "Raffronti di bilancio".

### Immobilizzazioni materiali

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2013</i>
Terreni e fabbricati	1.205.000	---	---	1.205.000
Impianti e macchinario	1.800	---	---	1.800
Attrezzature industriali e commerciali	24.009	---	---	24.009
	1.230.809	---	---	1.230.809

### Fondi ammortamento relativi alle immobilizzazioni materiali

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>31/12/2013</i>
Fabbricati	57.900	---	14.475	72.375
Impianti e macchinario	1.800	---	---	1.800
Attrezzature industriali e commerciali	23.601	---	45	23.646
	83.301	---	14.520	97.821

### Informazioni sul "fair value" degli strumenti finanziari

Ai sensi del numero 2 dell'articolo 2427-bis del codice civile si dà atto che la società non ha immobilizzazioni finanziarie.

## Crediti

Descrizione	31/12/2012	Variazioni	31/12/2013
Verso clienti	9.344	16.531	25.875
Verso imprese controllate	---	---	---
Verso imprese collegate	---	---	---
Verso controllanti	---	---	---
Crediti tributari	---	2.369	2.369
Imposte anticipate	---	---	---
Verso altri	74	---	74
	9.417	18.900	28.317

Ai sensi del numero 6 dell'articolo 2427 del codice civile si riporta qui di seguito la ripartizione dei crediti secondo la loro scadenza:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	25.875	---	---	25.875
Crediti tributari	2.369	---	---	2.369
Verso altri	74	---	---	74
	28.317	---	---	28.317

## Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2012	Variazioni	31/12/2013
Depositi bancari e postali	56.068	(39.983)	16.085
Denaro e valori in cassa	269	(72)	197
	56.337	(40.055)	16.283

Per i dettagli delle variazioni intervenute si rimanda al prospetto 'Rendiconto finanziario'.

## Ratei e risconti attivi

Descrizione	31/12/2012	Variazioni	31/12/2013
Risconti attivi	511	(18)	493
	511	(18)	493

## Patrimonio netto

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	20.000	---	---	20.000
Riserve di rivalutazione	757.592	---	---	757.592
Riserva legale	4.000	---	---	4.000
Altre riserve:				
di utili da trasparenza	27.452	40.524	(61.000)	6.976
Utili (perdite) dell'esercizio	40.524	(40.524)	27.224	27.224
	849.568	---	(33.776)	815.792

## Fondi per rischi ed oneri

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Per imposte differite	345.213	---	(1)	345.212
	345.213	---	(1)	345.212

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La società, alla data di riferimento del bilancio, non aveva personale dipendente.

## Debiti

Descrizione	31/12/2012	Variazioni	31/12/2013
Obbligazioni	---	---	---
Obbligazioni convertibili	---	---	---
Debiti verso soci per finanziamenti	---	---	---
Debiti verso banche	---	---	---
Debiti verso altri finanziatori	---	---	---
Acconti	---	---	---
Debiti verso fornitori	1.942	(1.744)	198
Debiti costituiti da titoli di credito	---	---	---
Debiti verso controllate	---	---	---
Debiti verso collegate	---	---	---
Debiti verso controllanti	---	---	---
Debiti tributari	1.080	(942)	138
Debiti verso istituti di previdenza	---	---	---
Altri debiti	15.971	770	16.741
	18.993	(1.916)	17.076

Ai sensi del numero 6 dell'articolo 2427 del codice civile si riporta qui di seguito la ripartizione dei debiti secondo la loro scadenza:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso fornitori	198	---	---	198
Tributari	138	---	---	138
Altri	16.741	---	---	16.741
	17.076	---	---	17.076

Non sussistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

## Partecipazioni in imprese controllate e collegate

Ai sensi del numero 5 dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che la società non possiede alcuna partecipazione in imprese controllate e collegate.

## Oneri finanziari

Ai sensi del numero 8 dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che nell'esercizio non è stata effettuata alcuna imputazione di oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

## Proventi da partecipazioni

Ai sensi del numero 11 dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che nell'esercizio non è stato conseguito alcun provento da partecipazioni, diverso dai dividendi.

## Titoli e valori emessi dalla società

Ai sensi del numero 18 dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che la società non ha emesso alcun titolo o valore previsto dalla predetta norma.

## Altri strumenti finanziari emessi dalla società

Ai sensi del numero 19 dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che la società non ha emesso alcun titolo di debito previsto dalla predetta norma.

## Finanziamenti soci

In ossequio al numero 19-bis dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che la società non ha in essere alcun finanziamento da parte dei soci.

## Ripartizione geografica dei crediti e dei debiti

Ai sensi del numero 6 dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che i crediti ed i debiti iscritti nel bilancio della società hanno la seguente ripartizione geografica:

<i>Descrizione</i>	<i>Totale</i>	<i>Italia</i>	<i>Altri Stati U.E.</i>	<i>U.S.A.</i>	<i>Resto del mondo</i>
Crediti verso clienti	25.875	25.875	---	---	---
Altri crediti	2.443	2.443	---	---	---
<b>Totale crediti</b>	<b>28.317</b>	<b>28.317</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
Debiti verso fornitori	198	198	---	---	---
Altri debiti	16.878	16.878	---	---	---
<b>Totale debiti</b>	<b>17.076</b>	<b>17.076</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

## Informazioni sulle operazioni in valuta estera

Tutti i crediti e i debiti della società sono originariamente denominati in Euro e pertanto si dà atto, ai sensi del numero 6-bis dell'articolo 2427 del codice civile, che alcun effetto hanno sul bilancio le eventuali variazioni di cambio verificatesi dopo la chiusura dell'esercizio.

## Rappresentazione delle operazioni di leasing col metodo finanziario

Ai sensi del numero 22 dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che la società non ha in essere alcuna operazione di leasing.

## Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai sensi del numero 6-ter dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che la società non ha in essere crediti o debiti relativi a operazioni che prevedano l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

## Rivalutazioni e svalutazioni delle immobilizzazioni

Ai sensi dell'articolo 10 della legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni iscritte nel bilancio della società sulle quali sono state operate rivalutazioni monetarie e/o deroghe ai criteri di valutazione civilistica:

Descrizione	Rivalutazioni di legge	Rivalutazioni economiche	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	1.146.960	---	1.146.960
	1.146.960	---	1.146.960

Ai sensi del numero 3-bis dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che alle immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società non è stata applicata alcuna riduzione di valore.

## Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti

Ai sensi dei numeri 3 e 4 dell'articolo 2428 si dà atto che la società, alla data di riferimento del bilancio, non possiede, né ha acquistato o alienato nel corso dell'esercizio, anche per il tramite di società fiduciarie o interposte persone, azioni o quote di società controllanti.

## Imposte anticipate e differite

In ossequio al numero 14 dell'articolo 2427 si espone il seguente prospetto che evidenzia le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate e differite, con separata indicazione delle imposte anticipate attinenti a perdite di esercizio e delle voci escluse dal computo in funzione dell'incertezza del loro recupero nei futuri esercizi.

Descrizione	31/12/2012	Accantonamenti	Recuperi	31/12/2013
Diff. temp. tassabili successivamente rivalutazione civilistica 185/2008	1.119.374	---	---	1.119.374
TOTALE LORDO	1.119.374	---	---	1.119.374
ESCLUSIONI	---	---	---	---
TOTALE NETTO	1.119.374	---	---	1.119.374
Diff. temp. tassate anticipatamente esattoria comunale non pagata	135	138	(135)	138
amm.ti prov. ind. terreni e rival.ne civile	51.132	---	---	51.132
TOTALE LORDO	51.267	138	(135)	51.270
ESCLUSIONI	---	---	---	---
TOTALE NETTO	51.267	138	(135)	51.270
Perdite fiscali	---	---	---	---
TOTALE LORDO	---	---	---	---
ESCLUSIONI	---	---	---	---
TOTALE NETTO	---	---	---	---
Totale ai fini IRES - (27,5%)	(1.068.107)	138	(135)	(1.068.104)
Totale ai fini IRAP - (4,82%)	(1.068.107)	138	(135)	(1.068.104)
Imposte anticipate/differite ai fini IRES	(293.730)	38	(37)	(293.729)
Imposte anticipate/differite ai fini IRAP	(51.483)	7	(7)	(51.483)
Rettifica per cambio aliquota	---	---	---	---
TOTALE IMP. DIFFERITE/ANTICIPATE	(345.213)	45	(44)	(345.212)
di cui relative a perdite di esercizio	---	---	---	---

Il seguente prospetto evidenzia la riconciliazione tra imposte correnti e oneri fiscali teorici con indicazione delle aliquote di imposta utilizzate nel calcolo delle imposte anticipate e differite.



Descrizione	Imponibile Ires	Imponibile Irap	IRES	IRAP
			27,50%	4,82%
Imponibile fiscale / Imposte correnti	36.394	31.068	10.008	1.497
Differenza valore/costi di produzione		28.829		
Utile ante imposte correnti e pregresse	38.728			
Onere fiscale teorico			10.650	1.390
Differenze permanenti e temporanee	(2.334)	2.239	(642)	107
Diff. temp. tassabili successivamente	---	---		
Diff. temp. tassate anticipatamente	138	138		
Perdite fiscali	---			
Recupero diff. temp. tassabili succ.	---	---		
Recupero diff. temp. tassate antic.	(135)	(135)		
Recupero perdite fiscali	---			
Saldo differenze temporanee	3	3		
Imposte differite			1	---
Differenze permanenti	(2.337)	2.236	(643)	108
Differenze permanenti e temporanee	(2.334)	2.239	(642)	108

Le variazioni intervenute nelle Attività per imposte anticipate e nel Fondo per imposte differite e le imposte anticipate e differite iscritte nel Conto economico sono riepilogate come segue:

Descrizione	Attività per imposte anticipate	Fondo imposte differite	Imposte anticipate e differite
Saldo iniziale	---	345.213	
Rettifica per cambio aliquota	---	---	---
Accantonamento imposte	45	---	(45)
Recupero imposte	(44)	---	44
Compensazione	(1)	(1)	
Saldo finale	---	345.212	(1)

## Origine delle variazioni intervenute nel Patrimonio netto

Ai sensi del numero 7-bis dell'articolo 2427 del codice civile si evidenziano qui di seguito le variazioni intervenute nella composizione del Patrimonio netto e la loro origine.

Descrizione	31/12/2012	Destinazione risultato di esercizio	Altri incrementi	Altri decrementi	31/12/2013
Capitale sociale	20.000	---	---	---	20.000
Riserve di rivalutazione	757.592	---	---	---	757.592
Riserva legale	4.000	---	---	---	4.000
Altre riserve:					
di utili da trasparenza	27.452	40.524	---	(61.000)	6.976
Utile (perdita) precedente esercizio	40.524	(40.524)			
Patrimonio Netto precedente esercizio	849.568	---	---	(61.000)	788.568
Utile (perdita) presente esercizio					27.224
Patrimonio Netto presente esercizio					815.792
ai soci per dividendi		---	---	61.000	
Totale a pareggio		---	---	---	

## Ulteriori indicazioni sul Patrimonio netto

Ai sensi del numero 7-bis dell'articolo 2427 del codice civile si evidenziano qui di seguito le possibilità di utilizzazione e distribuibilità delle voci del Patrimonio netto e la loro avvenuta utilizzazione negli ultimi tre esercizi.

Descrizione	Importo	Tipo di possibile utilizzo			Quota disponibile	Utilizzi nei tre esercizi precedenti
Capitale sociale	20.000	==	==	==	---	---
Riserve di rivalutazione:						---
D.L. 185/2008	757.592	A	B	C	757.592	
Riserva legale	4.000	==	B	==	---	---
Altre riserve:						
riserva di utili da trasparenza	6.976	A	B	C	6.976	202.500
Totale	788.568				764.568	202.500
Quota distribuibile					764.568	
<i>Possibile utilizzo: A = per aumento di capitale; B = per copertura perdite; C = per distribuzione ai soci</i>						

## Rapporti con parti correlate

Ai sensi del numero 22-bis dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che la società non ha effettuato nell'esercizio operazioni con parti correlate.

## Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi del numero 22-ter dell'articolo 2427 del codice civile si dà atto che la società non ha stipulato accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale i cui rischi e benefici siano significativi per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

## Regime di trasparenza fiscale

Si precisa che la società, avendo aderito al regime di trasparenza fiscale, non è tenuta al pagamento dell'IRES in quanto le imposte dirette sono a totale carico dei soci persone fisiche; tuttavia, in ossequio a quanto stabilito dai Principi Contabili nazionali, così come integrati dall'Organismo Italiano di Contabilità, l'importo dell'IRES figurativamente dovuta è stato comunque imputato al solo conto economico.

## Proposte sul risultato di esercizio

L'organo amministrativo propone di destinare l'utile d'esercizio conseguito in € 27.223,99, al lordo dell'imposta figurativa IRES, alla Riserva per utili da trasparenza.

## Attestazioni finali

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili ed è conforme alla legge; è stato redatto in forma abbreviata ricorrendo nell'esercizio le condizioni all'uopo previste dall'articolo 2435-bis del codice civile.

Nella presente nota integrativa sono state fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'articolo 2428 del codice civile; ai sensi dell'articolo 2435-bis si omette pertanto la redazione della relazione sulla gestione.

Si dichiara che, non ricorrendo le condizioni di obbligatorietà previste dall'articolo 2477 del codice civile, la società non ha Collegio sindacale.

Firenze, 27 marzo 2014

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**

(Maura BALLI)