



LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE AL 30/06/2014

FORECAST AL 31/12/2014

E

BUDGET 2014

Sede in San Marco n. 4136 - 30124 VENEZIA (VE)
Capitale sociale Euro 9.400.396,00 I.V.
Reg. Imprese 00351420278 – REA 38983
soggetta alla direzione e coordinamento del “Comune di Venezia”

SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE AL 30/06/2014 FORECAST AL 31/12/2014 E BUDGET 2014

INDICE

SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE AL 30/06/2014.....pag.	3
RELAZIONE DI COMMENTO AL BILANCIO AL 30/06/2014.....pag.	8
FORECAST 2014 - BUDGET 2014 – CONSUNTIVO 2013.....pag.	12
RELAZIONE DI COMMENTO AL FORECAST 2014 RISPETTO AL BUDGET 2014.....pag.	13

SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE AL 30/06/2014

SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE AL 30/06/2014

Stato patrimoniale attivo	30/06/2014	30/06/2013
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	1.900	1.336
7) Altre	26	166
	1.926	1.502
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	16.239.544	16.732.480
2) Impianti e macchinario		3.564
4) Altri beni	5.192	5.488
	16.244.736	16.741.532
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	139.674	8.948
b) imprese collegate	1.500.010	
d) altre imprese	42.752	
	1.682.436	8.948
	1.682.436	8.948
Totale immobilizzazioni	17.929.098	16.751.982
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
4) Prodotti finiti e merci	10.530.093	12.646.608
	10.530.093	12.646.608
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	126.367	196.620
	126.367	196.620
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	300.506	519.128
- oltre 12 mesi	1.868	1.868
	302.374	520.996
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	5.458	4.599
	5.458	4.599
	434.199	722.215
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	340.270	91.467
2) Assegni	4.400.000	
3) Denaro e valori in cassa	396	228
	4.740.666	91.695
Totale attivo circolante	15.704.958	13.460.518
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	21.255	10.915
	21.255	10.915
Totale attivo		
	33.655.311	30.223.415
Stato patrimoniale passivo	30/06/2014	30/06/2013
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale</i>	9.400.396	9.400.396

<i>VII. Altre riserve</i>			
	Riserva avanzo di fusione	17.378	17.378
	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	<u>(1)</u>	
		17.377	<u>17.378</u>
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		(1.520.524)	(1.916.181)
<i>IX.</i>	<i>Utile d'esercizio</i>	7.050.027	
<i>IX.</i>	<i>Perdita d'esercizio</i>	0	(436.285)
Totale patrimonio netto		14.947.276	7.065.308
B)	Fondi per rischi e oneri		
2)	Fondi per imposte, anche differite		93.102
3)	Altri	7.780.000	9.999.400
Totale fondi per rischi e oneri		7.780.000	10.092.502
C)	Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	113.475	97.571
D)	Debiti		
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi		4.307.790
	- oltre 12 mesi	<u>6.224.235</u>	<u>6.826.014</u>
		6.224.235	11.133.804
6)	Acconti		
	- entro 12 mesi	<u>941.821</u>	<u>953.040</u>
		941.821	953.040
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	<u>42.864</u>	<u>101.226</u>
		42.864	101.226
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	2.866.958	19.472
	- oltre 12 mesi		<u>1</u>
		2.866.958	19.473
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	48	1.359
	- oltre 12 mesi	<u>10.175</u>	<u>9.044</u>
		10.223	10.403
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	152.452	29.368
	- oltre 12 mesi	<u>500.000</u>	<u>501.198</u>
		652.452	530.566
Totale debiti		10.738.553	12.748.512
E)	Ratei e risconti		
	- aggio sui prestiti		
	- vari	<u>76.007</u>	<u>219.522</u>
		76.007	219.522
Totale passivo		33.655.311	30.223.415
Conti d'ordine		30/06/2014	30/06/2013
1)	Rischi assunti dall'impresa		
	Fidejussioni		
	ad altre imprese	<u>3.062.228</u>	<u>3.062.228</u>
	Altri rischi		
	altri	<u>3.221.494</u>	<u>3.221.494</u>
		3.221.494	6.283.722
Totale conti d'ordine		6.283.722	

Conto economico		30/06/2014	30/06/2013
A)	Valore della produzione		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	277.480	271.786
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		
3)	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5)	Altri ricavi e proventi:		
	- vari	589.747	34.829
	- contributi in conto esercizio		
	- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
		<u>589.747</u>	<u>34.829</u>
Totale valore della produzione		867.227	306.615
B)	Costi della produzione		
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	793	1.057
7)	Per servizi	264.882	175.755
8)	Per godimento di beni di terzi		4
9)	Per il personale		
a)	Salari e stipendi	93.177	100.058
b)	Oneri sociali	36.071	37.326
c)	Trattamento di fine rapporto	8.000	8.189
d)	Trattamento di quiescenza e simili		
e)	Altri costi	57	248
		<u>137.305</u>	<u>145.821</u>
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	291	333
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	106.545	111.024
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.559	2.618
		<u>110.395</u>	<u>113.975</u>
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12)	Accantonamento per rischi		
13)	Altri accantonamenti		
14)	Oneri diversi di gestione	145.738	126.334
Totale costi della produzione		659.113	562.946
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		208.114	(256.331)
C)	Proventi e oneri finanziari		
15)	Proventi da partecipazioni:		
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- altri		
16)	Altri proventi finanziari:		
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da controllanti		

	- altri		
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante		
d)	proventi diversi dai precedenti:		
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da controllanti		
	- altri	289	902
			902
		289	902
17)	<i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da controllanti		
	- altri	164.268	199.026
			199.026
		164.268	199.026
17-bis)	<i>Utili e Perdite su cambi</i>		
Totale proventi e oneri finanziari		(163.979)	(198.124)
D)	Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18)	<i>Rivalutazioni:</i>		
a)	di partecipazioni		
b)	di immobilizzazioni finanziarie		
c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
19)	<i>Svalutazioni:</i>		
a)	di partecipazioni		
b)	di immobilizzazioni finanziarie	268.381	
c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
			268.381
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		(268.381)	
E)	Proventi e oneri straordinari		
20)	<i>Proventi:</i>		
	- plusvalenze da alienazioni		
	- varie	11.465.863	22
	- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
			22
		11.465.864	22
21)	<i>Oneri:</i>		
	- minusvalenze da alienazioni		
	- imposte esercizi precedenti		
	- varie	36.451	12.884
	- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		2
			12.886
		36.451	12.886
Totale delle partite straordinarie		11.429.413	(12.864)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		11.205.167	(467.319)
22)	<i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
a)	Imposte correnti	2.842.208	
b)	Imposte differite	(62.068)	(31.034)
c)	Imposte anticipate	1.375.000	
d)	proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
			(31.034)
		4.155.140	(31.034)
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		7.050.027	(436.285)

RELAZIONE ALLA SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE AL 30/06/2014

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

I primi sei mesi dell'esercizio 2014 hanno conseguito il risultato di esercizio di euro 7.050.027. La Società pur non operando in un "mercato ordinario" ma "ristretto" ha mantenuto la propria quota di mercato nel settore immobiliare in particolare nel corso di questo primo periodo ha stipulato nuovi contratti di affitto ed ha in corso importanti trattative per la cessione di alcune aree.

Fatti di rilievo avvenuti durante i primi sei mesi di gestione del 2014

PRUACS Mattuglie

Nel corso dei primi sei mesi del 2014 si è provveduto alla redazione del progetto esecutivo per la realizzazione di sessanta alloggi a canone calmierato e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle relative all'invarianza idraulica nell'area Mattuglie.

Operazioni Societarie

In questi primi sei mesi la società si è patrimonializzata acquisendo partecipazioni societarie. Tali investimenti hanno natura durevole e pertanto le partecipazioni sono state iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie.

Sono state acquisite le seguenti partecipazioni:

- 1,130 % di Insula Spa per un valore di iscrizione a Bilancio pari a € 42.752;
- 21,158% di Vega Scarl per un valore iniziale di iscrizione pari a € 1.768.391. In sede di redazione della situazione al 30/06/2014 la partecipazione è stata prudenzialmente svalutata, in seno al risultato d'esercizio 2013, per € 268.381. Il valore d'iscrizione al 30/06/2014 è pari a € 1.500.000.
- 100% di Live Spa per un valore di iscrizione a Bilancio pari a € 130.000.

Contenziosi

Si è conclusa positivamente la trattativa con Syndial S.p.A. Attività Diversificate relativa ad evitare controversie per l'area "Complessi" – Contratto Complessi e Contratto Azotati. La chiusura dell'accordo in via stragiudiziale ha portato alla Società una sopravvenienza attiva pari ad euro 11.465.862,56. Da un punto di vista finanziario l'operazione ha consentito di patrimonializzare la società acquisendo le azioni di Vega Scarl e dotare l'azienda di una buona liquidità tale da ridurre fortemente l'incidenza degli oneri finanziari e progettare investimenti nelle proprie aree.

Per quanto attiene la causa con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti è in fase di definizione un accordo che porterà a ridurre le spese precedentemente stimate e accantonate al Fondo Rischi e Oneri. Il Bilancio al 30 giugno include già la rettifica del fondo che porta un risultato positivo indicato nella voce A5 del conto economico pari a 470.000,00 euro.

Si è conclusa positivamente la vertenza con Oftalmica Galileo Italia Spa relativa ad un contratto di locazione che mediante un accordo transattivo ha determinato una componente positiva pari ad euro 87.618.

Le vicende processuali legate alla causa con Venice Refitting non hanno registrato alcuna novità, pertanto si attende l'udienza di appello del 23.06.2016.

Continuano a sussistere le motivazioni, in termini prudenziali per l'iscrizione a fondo rischi dell'importo di euro 6.250.000,00.

Vendite immobiliari del periodo

Vendite:

- n. 1 appartamento in Via Filiasi Mestre condominio Primavera.
- n. 2 posti auto in Via Filiasi Mestre.

-oOo-

Nella tabella che è riportato il raffronto in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte con la situazione semestrale al 30/06/2013.

	30/06/2014	30/06/2013
valore della produzione	867.227	306.615
margine operativo lordo	(274.797)	(179.803)
Risultato prima delle imposte	11.205.167	(467.319)

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	30/06/2014	30/06/2013	Variazione
Ricavi netti	277.480	271.786	5.694
Costi esterni	414.972	305.768	109.204
Valore Aggiunto	(137.492)	(33.982)	(103.510)
Costo del lavoro	137.305	145.821	(8.516)
Margine Operativo Lordo	(274.797)	(179.803)	(94.994)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	106.836	111.357	(4.521)
Risultato Operativo	(381.633)	(291.160)	(90.473)
Proventi diversi	589.747	34.829	554.918
Proventi e oneri finanziari	(163.979)	(198.124)	34.145
Risultato Ordinario	44.135	(454.455)	498.590
Componenti straordinarie nette	11.161.032	(12.864)	11.173.896
Risultato prima delle imposte	11.205.167	(467.319)	11.672.486
Imposte sul reddito	4.155.140	(31.034)	4.186.174
Risultato netto	7.050.027	(436.285)	7.486.312

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	30/06/2014	30/06/2013	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.926	1.502	424
Immobilizzazioni materiali nette	16.244.736	16.741.532	(496.796)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.684.304	10.816	1.673.488
Capitale immobilizzato	17.930.966	16.753.850	1.177.116
Rimanenze di magazzino	10.530.093	12.646.608	(2.116.515)
Crediti verso Clienti	126.367	196.620	(70.253)
Altri crediti	305.964	523.727	(217.763)
Ratei e risconti attivi	21.255	10.915	10.340
Attività d'esercizio a breve termine	10.983.679	13.377.870	(2.394.191)

Debiti verso fornitori	42.864	101.226	(58.362)
Acconti	941.821	953.040	(11.219)
Debiti tributari e previdenziali	2.867.006	20.831	2.846.175
Altri debiti	152.452	29.368	123.084
Ratei e risconti passivi	76.007	219.522	(143.515)
Passività d'esercizio a breve termine	4.080.150	1.323.987	2.756.163
Capitale d'esercizio netto	6.903.529	12.053.883	(5.150.354)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	113.475	97.571	15.904
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	10.175	9.045	1.130
Altre passività a medio e lungo termine	8.280.000	10.593.700	(2.313.700)
Passività a medio lungo termine	8.403.650	10.700.316	(2.296.666)
Capitale investito	16.430.845	18.107.417	(1.676.572)
Patrimonio netto	(14.947.276)	(7.065.308)	(7.881.968)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(6.224.235)	(6.826.014)	601.779
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.740.666	(4.216.095)	8.956.761
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(16.430.845)	(18.107.417)	1.676.572

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità a mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 30/06/2014 è la seguente (in Euro):

	30/06/2014	30/06/2013	Variazione
Depositi bancari	340.270	91.467	248.803
Denaro e altri valori in cassa	4.400.396	228	4.400.168
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	4.740.666	91.695	4.648.971
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)		4.307.790	(4.307.790)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine		4.307.790	(4.307.790)
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.740.666	(4.216.095)	8.956.761
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	6.224.235	6.826.014	(601.779)
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(6.224.235)	(6.826.014)	601.779
Posizione finanziaria netta	(1.483.569)	(11.042.109)	9.558.540

FORECAST AL 31/12/2014
BUDGET 2014

FORECAST 2014 - BUDGET 2014

descrizione		Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B	differenze F/C	differenze B/C
		A	B	C	A - B	A - C	B - C
A1	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	547.680,48	1.572.850,00	840.447,63	-1.025.169,52	-292.767,15	732.402,37
A2	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	-	80.000,00	-	80.000,00	2.116.514,68	2.036.514,68
A5	ALTRI RICAVI PROVENTI	589.746,99	20.000,00	1.931.755,41	569.746,99	-1.342.008,42	-1.911.755,41
	VALORE DELLA PRODUZIONE	1.137.427,47	1.512.850,00	655.688,36	-375.422,53	481.739,11	857.161,64
B6	COSTI PER LE MATERIE PRIME	- 1.111,04	- 2.900,00	- 2.086,30	1.788,96	975,26	-813,70
B7	COSTI PER SERVIZI	- 412.800,07	- 370.221,81	- 455.357,12	-42.578,26	42.557,05	85.135,31
B8	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	-	- 2.105,00	- 318,45	2.105,00	318,45	-1.786,55
B9	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	- 291.431,97	- 284.937,89	- 284.937,92	-6.494,08	-6.494,05	0,03
a							
B10	AMM.TI E SVALUTAZIONI	- 217.230,96	- 239.214,55	- 241.829,67	21.983,59	24.598,71	2.615,12
B12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	-	-	-			
B14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	- 398.403,56	- 250.507,51	- 273.623,44	-147.896,05	-124.780,12	23.115,93
	COSTI DELLA PRODUZIONE	- 1.320.977,60	- 1.149.886,76	- 1.258.152,90	-171.090,84	-62.824,70	108.266,14
	A-B	- 183.550,13	362.963,24	- 602.464,54	-546.513,37	418.914,41	965.427,78
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI	- 171.701,28	- 103.716,48	- 397.222,11	-67.984,80	225.520,83	293.505,63
16	PROVENTI FINANZIARI	75.289,11	1.000,00	1.277,02			
17	ONERI FINANZIARI	(246.990,39)	(104.716,48)	(398.499,13)			
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZ.	- 268.380,63	-	-	-268.380,63	-268.380,63	0,00
	Svalutazione partecipazione Vega	(268.380,63)					
E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	11.427.411,46	11.443.862,56	- 11.137,36	-16.451,10	11.438.548,82	11.454.999,92
20	PROVENTI STRAORDINARI	11.465.862,56	11.445.862,56	2.773,47			
21	ONERI STRAORDINARI	(38.451,10)	(2.000,00)	(13.910,83)			
	RISULTATO ANTE IMPOSTE	10.803.779,42	11.703.109,00	- 1.010.824,00	-899.329,58	11.814.603,42	12.713.933,00
22	IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	- 4.113.039,20	- 2.021.484,36	1.406.510,28	-2.091.554,84	-5.519.549,48	-3.427.994,64
	UTILE/PERDITA	6.690.740,22	9.681.624,64	395.686,28	-2.990.884,42	6.295.053,94	9.285.938,36

RELAZIONE DI COMMENTO AL FORECAST 2014 RISPETTO AL BUDGET 2014

Premesse.

Il documento di Forecast 2014 è stato redatto sulla base delle informazioni e della documentazione in possesso alla data della sua redazione, pertanto non essendo ancora concluso l'esercizio tale prospetto ha lo scopo di fornire un'indicazione presuntiva sull'andamento economico dell'anno 2014.

Brevi note di commento ai principali scostamenti:

FORECAST 2014 E BUDGET 2014

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B
	A	B	C	A - B
A1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	547.680,48	1.572.850,00	840.447,63	-1.025.169,52

I ricavi caratteristici per l'esercizio 2014 stimati nel Forecast sono pari a euro 547.6801 contro 1.572.850 imputati a Budget 2014. Lo scostamento deriva dall'imputazione a budget di vendite di alcune aree per le quali le trattative sono ancora in corso ma che tuttavia si ritiene non possano essere concluse entro la fine dell'esercizio.

La voce è costituita principalmente dai seguenti proventi:

Affitti attivi forecast 2014	euro 530.000
Affitti attivi budget 2014	euro 550.000
Vendita immobili /aree Budget 2014	euro 1.000.000

RIMANENZE

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B
	A	B	C	A - B
A2 VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	-	- 80.000,00	- 2.116.514,68	80.000,00

La voce racchiude gli "immobili" e le aree destinate alla vendita o alla trasformazione per l'ottenimento di beni destinati alla vendita, in quanto la società svolge anche l'attività di "immobiliare di costruzione e compravendita".

Le rimanenze nel corso del 2013 sono diminuite di 2.116.514 euro. Tale variazione negativa è dovuta:

- dalle vendite degli immobili/aree merci avvenute nel corso del 2013;
- dalla svalutazione dell'area in via Mattuglie per euro 1.854.742.

Si precisa che nel corso del 2013 i criteri di valutazione adottati per le rimanenze sono variati rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione è attuata solo per i terreni di via Mattuglie Gazzera poiché si è passati dalla valutazione al costo di acquisizione al valore di mercato, in quanto esso è risultato più basso in seno alla perizia che il dott. Rocco Vianello ha effettuato in data 1 luglio 2013.

La perizia si è resa necessaria per consentire all'assemblea dei soci di poter determinarsi sull'autorizzazione all'amministratore unico conseguente all'avvio della procedura di evidenza pubblica relativa alla progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici per 60 alloggi destinati al Socia Housing dell'area del PRUASC di Via Mattuglie Gazzera.

Tale opera è pagata in parte con finanziamento bancario, in parte con un contributo regionale e per l'ultima mediante trasferimento alla ditta aggiudicatrice, in dazione in pagamento, di porzione del terreno di Via Mattuglie Gazzera pari a mq. 5.376 di SLP, corrispondente al volume urbanistico di mc. 16.128.

L'assemblea si è determinata in data 2 luglio 2013 sulla base della perizia del dottor Vianello sopra richiamata.

L'estimatore ha ritenuto che i terreni di Via Mattuglie Gazzera, dal 2 dicembre 2011, data della perizia di conferimento dei terreni, al 1 luglio 2013 abbiano subito una svalutazione, dovuta all'evoluzione del mercato immobiliare, pari al 10%. Tale stima ha valutato i terreni in euro 6.910.831,80, al posto del precedente valore di euro 7.678.702,00.

Oltre alla differenza negativa di euro 767.870,20, sono stati svalutati i valori corrispondenti alle rilevazioni a rimanenze finali delle spese sostenute, per i terreni in oggetto, dalla data di conferimento al 31 dicembre 2012 e cristallizzate nel valore complessivo delle rimanenze a tale data.

In dettaglio si è provveduto a stornare i seguenti valori:

- svalutazione del terreno	Euro	767.870,20
- accantonamento a rimanenze:		
o oneri tributari afferenti al conferimento	Euro	673.016,28
o costi di progettazione 2010	euro	116.322,30
o costi di progettazione 2011	euro	106.428,56
o costi di progettazione 2011	euro	41.519,12
o costi di progettazione 2012	euro	102.131,34
o costi vari di bonifiche operate sul terreno	euro	44.316,64
o costi vari di bonifiche operate sul terreno	euro	2.733,94
o spese notarili	euro	403,92
TOTALE	euro	1.854.742,30

La riduzione delle rimanenze include inoltre la porzione di area ceduta gratuitamente ad ATER.

Lo scostamento tra Budget e Forecast è legato alla mancata vendita di alcune aree come meglio indicato nel precedente paragrafo.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B
	A	B	C	A - B
A5 ALTRI RICAVI PROVENTI	589.746,99	20.000,00	1.931.755,41	569.746,99

La voce "altri ricavi e proventi" racchiude un insieme di proventi di natura diversa.

La differenza di 569.746,99 euro tra il Forecast 2014 ed il Budget 2014 è dovuta da tre fattori:

- 1) lo storno del f.do rischi e oneri per 470.000 euro relativo all'adeguamento dello stesso in ordine agli interventi di Porto Marghera;
- 2) la realizzazione di una sopravvenienza attiva pari a euro 97.618 a seguito della chiusura della transazione con Oftalmica Galileo;
- 3) la realizzazione di una plusvalenza a seguito della cessione del compendio immobiliare.

Si precisa che la vendita dei suddetti immobili determina un beneficio economico e finanziario non solo per la componente positiva prodotta ma anche per la riduzione delle spese di gestione che gravano su di essi.

VALORE DELLA PRODUZIONE

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B
	A	B	C	A - B
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.137.427,47	1.512.850,00	655.688,36	-375.422,53

Si evidenzia che il valore della produzione nel Forecast 2014 riporta un decremento rispetto al budget 2014 per euro 375.423. Pertanto nonostante la mancata previsione della realizzazione delle vendite delle aree per 1.000.000 imputate a budget si è riusciti a recuperare il mancato realizzo attraverso un'attenta gestione amministrativa-legale che ha consentito e consentirà di chiudere importati transazioni nel 2014, che hanno ridotto gli oneri derivanti dai contenziosi in essere.

COSTI PER LE MATERIE PRIME

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B
	A	B	C	A - B
COSTI PER LE MATERIE PRIME	- 1.111,04	- 2.900,00	- 2.086,30	1.788,96

La voce include costi di acquisto di materiale per lo svolgimento dell'attività di importo non rilevante.

COSTI PER SERVIZI

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B
	A	B	C	A - B
COSTI PER SERVIZI	- 412.800,07	- 370.221,81	- 455.357,12	-42.578,26

La voce racchiude i costi relativi alle acquisizioni di servizi inerenti la gestione caratteristica della società. I principali costi racchiusi in questo conto sono per consulenze tecniche, amministrative e legali.

Tali costi sono legati principalmente all'attività di consulenza necessaria:

- per l'area ex Complessi e per la realizzazione del PRUACS Mattuglie – Gazzera;
- per la chiusura delle controversie legali.

COSTI PERSONALE

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B
	A	B	C	A - B
B9 COSTI PERSONALE DIPENDENTE	- 291.431,97	- 284.937,89	- 284.937,92	-6.494,08

Non vi siano variazioni rilevanti sul costo del personale tra Budget e Forecast.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B
	A	B	C	A - B
B14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	- 398.403,56	- 250.507,51	- 273.623,44	-147.896,05

La voce è costituita principalmente dai seguenti costi:

- Imu che è pari a euro 236.608. Ancorché alle imprese è consentito dedursi ai fini IRES il 20% del costo Imu per gli immobili strumentali, questa voce determina un impatto importante sia nel conto economico come costo sia come ripresa fiscale ai fini della tassazione.
- Minusvalenza ottenuta dalla cessione di un negozio per complessivi 115.231 euro. La cessione è avvenuta a valori di perizia, stimata da un terzo soggetto indipendente. La causa di tale risultato negativo è da attribuire ad una crisi congiunturale del mercato immobiliare nella zona di Mestre. Il risultato negativo è comunque compensato dalla riduzione dei costi di gestione di tale immobile.

DIFFERENZA TRA COSTI E VALORE DELLA PRODUZIONE

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B	differenze F/C	differenze B/C
	A	B	C	A - B	A - C	B - C
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.137.427,47	1.512.850,00	655.688,36	-375.422,53	481.739,11	857.161,64
COSTI DELLA PRODUZIONE	- 1.320.977,60	- 1.149.886,76	- 1.258.152,90	-171.090,84	-62.824,70	108.266,14

A-B	- 183.550,13	362.963,24	- 602.464,54	-546.513,37	418.914,41	965.427,78
-----	--------------	------------	--------------	-------------	------------	------------

Si ritiene che al termine del 2014 il risultato del valore della produzione sia negativo. Lo scostamento dal Budget è da attribuire in parte per una riduzione delle componenti economiche positive ed una parte per l'aumento dei costi di produzione. Come si è rilevato nei paragrafi precedenti nei costi di produzione vi sono anche i costi di consulenza legale e amministrativa che sono stati sostenuti per la chiusura della transazione con Syndial che ha determinato una componente economica positiva per euro 11.465.862 oltre a permettere alla società di ridurre gli oneri finanziari e di effettuare importanti acquisizioni e programmare investimenti sulle proprie aree.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

descrizione	Forecast 2014		Budget 2014		Consuntivo 2013		differenze F/B
	A		B		C		A - B
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-	171.701,28	-	103.716,48	-	397.222,11	- 67.984,80
PROVENTI FINANZIARI	75.289,11		1.000,00		1.277,02		
ONERI FINANZIARI	(246.990,39)		(104.716,48)		(398.499,13)		

La riduzione rispetto al 2013 è determinata da un importante ingresso di liquidità scaturita a seguito della transazione con Syndial. Essa ha permesso alla società di estinguere il Finanziamento con MPS, a ridurre i relativi interessi passivi ed oneri finanziari, ed a generare interessi attivi.

Lo scostamento dal Budget è dovuto all'incasso in tempi successivi a quanto preventivato nel Budget.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

descrizione	Forecast 2014		Budget 2014		Consuntivo 2013		differenze F/B
	A		B		C		A - B
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZ.	-	268.380,63	-		-		- 268.380,63
Svalutazione partecipazione Vega		(268.380,63)					

PROVENTI E ONERI STRAODINARI

descrizione	Forecast 2014		Budget 2014		Consuntivo 2013		differenze F/B
	A		B		C		A - B
E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		11.427.411,46		11.443.862,56	-	11.137,36	- 16.451,10
PROVENTI STRAORDINARI	11.465.862,56		11.445.862,56		2.773,47		
ONERI STRAORDINARI	(38.451,10)		(2.000,00)		(13.910,83)		

La voce rappresenta un saldo estremamente positivo per effetto dell'iscrizione della sopravvenienza attiva relativa alla chiusura della transazione attiva con Syndial.

La componente negativa è determinata dal costo a saldo e stralcio di una controversia legale legata ad un contratto di locazione di un'area commerciale.

IMPOSTE

descrizione	Forecast 2014		Budget 2014		Consuntivo 2013		differenze F/B	differenze F/C	differenze B/C
	A		B		C		A - B	A - C	B - C
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	-	4.113.039,22	-	2.021.484,36	1.406.510,28		- 2.091.554,84	- 5.519.549,48	- 3.427.994,64

La voce accoglie l'importo relativo alle imposte sul reddito dell'esercizio.

RISULTATO D'ESERCIZIO

descrizione	Forecast 2014	Budget 2014	Consuntivo 2013	differenze F/B
	A	B	C	A - B
UTILE/PERDITA	6.690.740,22	9.681.624,64	395.686,28	- 2.990.884,42

L'amministratore unico

arch. Silvio Milanese