

**VILLA RAGIONIERI SRL**  
**Società a socio unico**  
**Sede Via Lorenzo il Magnifico 1 - Firenze**  
**Capitale Sociale Euro 78.000 int. versato**  
**Registro delle Imprese di Firenze n. 04210950483**  
**C.F.: 04210950483**  
**Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A. e**  
**facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n. 046**

**Bilancio al 31 Dicembre 2017**

**STATO PATRIMONIALE**

**ATTIVO:**

**A) CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI**

**B) IMMOBILIZZAZIONI**

I - Immobilizzazioni immateriali  
(Fondi ammortamenti)

**Totale**

II - Immobilizzazioni materiali  
(Fondo ammortamento)  
(Svalutazioni)

**Totale**

III - Immobilizzazioni finanziarie con separata  
Indicazione dei crediti:

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)**

**C) ATTIVO CIRCOLANTE**

I - Rimanenze

II - Crediti con separata indicazione di:  
Importi esigibili entro l'esercizio successivo  
Importi esigibili oltre l'esercizio successivo

**Totale**

III - Attività finanziarie che non costituiscono  
immobilizzazioni

IV - Disponibilità liquide

**TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)**

**D) RATEI E RISCONTI**

**TOTALE ATTIVO**

|  | 31-dic-17         | 31-dic-16         | VARIAZIONI          |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
|  | -                 | -                 | -                   |
|  |                   |                   |                     |
|  |                   |                   |                     |
|  | 1.731.970         | 1.731.970         | -                   |
|  | (1.593.595)       | (1.554.137)       | (39.458)            |
|  | <b>138.375</b>    | <b>177.833</b>    | <b>(39.458)</b>     |
|  |                   |                   |                     |
|  | 98.130.242        | 90.882.696        | 7.247.546           |
|  | (17.326.618)      | (15.166.256)      | (2.160.362)         |
|  | (37.013.623)      | (37.013.623)      | -                   |
|  | <b>43.790.001</b> | <b>38.702.817</b> | <b>5.087.184</b>    |
|  |                   |                   |                     |
|  | -                 | -                 | -                   |
|  | <b>43.928.376</b> | <b>38.880.650</b> | <b>5.047.726</b>    |
|  |                   |                   |                     |
|  | -                 | -                 | -                   |
|  |                   |                   |                     |
|  | 1.153.195         | 14.315.893        | (13.162.698)        |
|  | 4.060.553         | 4.191.793         | (131.240)           |
|  | <b>5.213.748</b>  | <b>18.507.686</b> | <b>(13.293.938)</b> |
|  |                   |                   |                     |
|  | -                 | -                 | -                   |
|  |                   |                   |                     |
|  | 5.585.495         | 240.051           | 5.345.444           |
|  | <b>10.799.243</b> | <b>18.747.737</b> | <b>(7.948.494)</b>  |
|  |                   |                   |                     |
|  | 16.555            | 23.321            | (6.766)             |
|  |                   |                   |                     |
|  | <b>54.744.174</b> | <b>57.651.705</b> | <b>(2.907.531)</b>  |
|  |                   |                   |                     |

**facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n. 046**

## STATO PATRIMONIALE

A) PATRIMONIO NETTO

2

**VILLA RAGIONIERI SRL**

Società a socio unico

Sede Via Lorenzo Il Magnifico 1 - Firenze

Capitale Sociale Euro 78.000 int. versato

Registro delle Imprese di Firenze n. 04210950483

C.F.:04210950483

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A. e

facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n. 046

Bilancio al 31 Dicembre 2017

**CONTO ECONOMICO**

|                                                                                                                                                                        | 31-dic-17          | 31-dic-16        | VARIAZIONI         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                                                                                                                                      |                    |                  |                    |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni                                                                                                                            | -                  | 2.250.000        | (2.250.000)        |
| 5) Altri ricavi e proventi                                                                                                                                             | 23.357             | 1.026.863        | (1.003.506)        |
| <b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>                                                                                                                              | <b>23.357</b>      | <b>3.276.863</b> | <b>(3.253.506)</b> |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                                                                                                                                       |                    |                  |                    |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci                                                                                                                  | -                  | -                | -                  |
| 7) Per servizi                                                                                                                                                         | 1.230.308          | 689.752          | 540.556            |
| 8) Per godimento di beni di terzi                                                                                                                                      | 5.195              | 468.375          | (463.180)          |
| 9) Per il personale                                                                                                                                                    | -                  | -                | -                  |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni                                                                                                                                        | 2.199.819          | 2.213.924        | (14.105)           |
| a), b), c) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                                                                                             | 39.458             | 41.267           | (1.809)            |
| ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                                                                                                          | 2.160.361          | 2.172.657        | (12.296)           |
| Svalutazione delle immobilizzazioni                                                                                                                                    | -                  | 0                | -                  |
| 12) Accantonamenti per rischi                                                                                                                                          | -                  | -                | -                  |
| 14) Oneri diversi di gestione                                                                                                                                          | 120.560            | 140.667          | (20.127)           |
| <b>TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)</b>                                                                                                                                  | <b>3.555.882</b>   | <b>3.512.738</b> | <b>43.144</b>      |
| <b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>                                                                                                          | <b>(3.532.525)</b> | <b>(235.875)</b> | <b>(3.296.650)</b> |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                                                                                                                                  |                    |                  |                    |
| 15) Proventi da partecipazioni                                                                                                                                         | -                  | -                | -                  |
| 16) Altri proventi finanziari                                                                                                                                          | 88                 | 99               | (11)               |
| a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni                                                                                                                          | -                  | -                | -                  |
| b), c) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | -                  | -                | -                  |
| d) Proventi diversi dai precedenti                                                                                                                                     | 88                 | 99               | (11)               |
| Altri proventi da banche                                                                                                                                               | 88                 | 99               | (11)               |
| 17) Interessi ed altri oneri finanziari                                                                                                                                | 88                 | 504              | (416)              |
| Altri interessi e oneri finanziari verso diversi                                                                                                                       | 88                 | 504              | (416)              |
| 17 bis) Utili e perdite su cambi                                                                                                                                       | -                  | -                | -                  |
| <b>DIFFERENZA PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16-17)</b>                                                                                                              | <b>0</b>           | <b>(405)</b>     | <b>405</b>         |
| <b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>                                                                                                                |                    |                  |                    |
| 18) Rivalutazioni                                                                                                                                                      | -                  | -                | -                  |
| 19) Svalutazioni                                                                                                                                                       | -                  | -                | -                  |
| <b>TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE (18-19)</b>                                                                                                                       | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>-</b>           |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>                                                                                                                         | <b>(3.532.525)</b> | <b>(236.280)</b> | <b>(3.296.245)</b> |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio                                                                                                                                 | (956.680)          | (160.770)        | (795.890)          |
| Imposte correnti                                                                                                                                                       | -                  | 369              | (369)              |
| Imposte relative a esercizi precedenti                                                                                                                                 | 5.005              | (4.450)          | 9.455              |
| (Proventi) / oneri da consolidato fiscale differite / anticipate                                                                                                       | (1.093.278)        | (354.108)        | (739.170)          |
|                                                                                                                                                                        | 131.613            | 197.419          | (65.806)           |
| <b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>                                                                                                                              | <b>(2.575.865)</b> | <b>(75.510)</b>  | <b>(2.500.355)</b> |

Bologna

7 marzo 2018

VILLA RAGIONIERI SRL  
per il Consiglio di Amministrazione

# **VILLA RAGIONIERI S.r.l.**

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017**

**VILLA RAGIONIERI S.r.l.**

**capitale sociale € 78.000= i.v.**

**Sede in Firenze - Via Lorenzo il Magnifico 1**

**Codice Fiscale e numero iscrizione del Registro Imprese di Firenze 04210950483**

**Società a Socio Unico**

**Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A. e  
facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al  
n. 046**

Signor Socio,

L'esercizio al 31 dicembre 2017 chiude con una perdita di Euro 2.575.865, a fronte di una perdita di Euro 75.510 dell'esercizio precedente.

I proventi di competenza, pari a Euro 1.116.722, sono costituiti prevalentemente dai proventi da consolidato fiscale (Euro 1.093.278) relativi alla proventizzazione della perdita fiscale trasferita alla consolidante nell'esercizio.

I costi dell'esercizio ammontano ad Euro 3.692.587 e sono costituiti principalmente da spese per servizi per Euro 1.230.308 (di cui Euro 1.112.171 per costi immobiliari, Euro 79.023 per servizi centralizzati prestati dalla controllante UnipolSai Assicurazioni S.p.A, Euro 18.940 per commissioni su polizze fideiussorie), da canoni di leasing per Euro 5.195, da ammortamenti per Euro 2.160.361, da altri oneri di gestione per Euro 120.560 (di cui Euro 102.680 per IMU e TASI) e dall'utilizzo di imposte anticipate Euro 131.613.

## **ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

Nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito la propria attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà.

In particolare in data 20 giugno 2017 è stato stipulato il rogito con cui la Società ha acquistato un complesso immobiliare sito a Firenze in via di Careggi, 38 di proprietà di Centro Oncologico Fiorentino al prezzo di euro 6.810.000.

Il complesso immobiliare comprende tre corpi di fabbrica a destinazione d'uso sanitario oltre a terreni agricoli limitrofi e la superficie commerciale edificata del complesso è pari a circa 4.618 mq.

La Società ha successivamente definito e deliberato gli interventi necessari per adeguare le caratteristiche strutturali e impiantistiche del complesso immobiliare alle vigenti normative previste per le strutture sanitarie.

In data 19 luglio 2017 è stato stipulato un contratto preliminare di locazione ultranovennale di tale complesso immobiliare, che sarà definitivo una volta completati gli interventi di cui sopra, a favore dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria Meyer, in cui è compresa la previsione della concessione, a favore dell'Azienda, di un'opzione di acquisto del complesso immobiliare da esercitarsi entro termini temporali e condizioni economiche già definiti.

A seguito della messa in liquidazione della società Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova S.r.l. ("COF"), l'immobile di proprietà della Società sito a Sesto Fiorentino, via Attilio Ragionieri 101 è rimasto sfritto dal 1° luglio 2016. Nel corso dell'esercizio Casa di Cura Villa Donatello S.p.A., società facente parte del Gruppo Unipol, ha manifestato interesse alla locazione di tale immobile in quanto il complesso attualmente utilizzato dalla stessa per la propria attività deve essere sottoposto a lavori di adeguamento funzionali e statici della struttura, che necessitano della chiusura della casa di cura.

Per consentire a Villa Donatello di operare nella nuova sede sono necessari lavori da parte di Villa Ragionieri per un importo quantificato in circa Euro 3 milioni (comprensivi degli oneri per progettazione, professionali e autorizzativi).

Il Consiglio di Amministrazione della Società in data 19 febbraio 2018 ha deliberato i termini principali del contratto di locazione pluriennale dell'immobile che verrebbe stipulato fra la Società, in qualità di proprietaria dell'Immobile, e COF, in qualità di conduttrice che poi lo cederebbe a Villa Donatello nell'ambito della cessione del ramo d'azienda.

La descritta operazione permette alla Società di mettere a reddito l'asset di Villa Ragionieri per un lungo periodo e con un flusso costante di canoni.

Lo stesso Consiglio di Amministrazione ha deliberato lo svolgimento degli interventi di ripristino e adeguamento normativo dell'immobile di Villa Ragionieri propedeutici anche a tale locazione.

## **ALTRE NOTIZIE**

La Società è allo stato partecipata interamente da UnipolSai Assicurazioni S.p.A..

Con effetto dal 21 Giugno 2017 è stata variata la denominazione sociale della Capogruppo da "Unipol Gruppo Finanziario S.p.A." ad "Unipol Gruppo S.p.A..".

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nel corso dell'esercizio 2018 proseguiranno le attività finalizzate alla messa a reddito e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà delineate in precedenza.

## **FATTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Oltre a quanto descritto in precedenza non sono emersi fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

## **CRITERI GENERALI**

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile così come riformate dal Decreto Legislativo n. 139/15 in attuazione della Direttiva Europea 2013/34, ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

La valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività della Società. Si è seguito il principio della competenza e della prudenza, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Il bilancio è stato redatto in forma abbreviata sussistendo i presupposti previsti dall'art. 2435-bis del Codice Civile. Inoltre, avendo fornito le informazioni richieste dall'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile in nota integrativa, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il bilancio è stato redatto in unità di Euro, senza cifre decimali.

Nella redazione del bilancio si è fatto riferimento, compatibilmente con le norme di legge, ai principi contabili statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e rivisti dall'Organismo Italiano di Contabilità nonché ai documenti emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. In particolare, come previsto dall'art. 2423 bis del Codice Civile sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle voci è avvenuta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

La nota integrativa ha la funzione di fornire le illustrazioni, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c. e dall'art. 2427 bis c.c..

Vengono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

La valutazione delle poste di bilancio è stata effettuata in conformità ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale; nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

In particolare si precisa che:

### **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte all'attivo al costo di acquisto inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate, dal momento della generazione dei primi ricavi, sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura e nel periodo che trae beneficio dalle stesse.

Qualora all'inizio dell'esercizio il costo storico dell'immobilizzazione ed il relativo fondo di ammortamento coincidano, entrambi i valori continuano ad essere indicati fino al momento in cui risultano privi di alcuna utilità per il processo produttivo, dopodiché le poste vengono eliminate.

**Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle eventuali perdite di valore accumulate determinati secondo le modalità descritte nel seguito.

Le spese di manutenzione che non comportano incrementi patrimoniali vengono imputate a conto economico nell'esercizio.

Le immobilizzazioni vengono ammortizzate a partire dall'esercizio di entrata in funzione secondo le aliquote ritenute rappresentative della vita utile del cespite.

Il valore delle immobilizzazioni materiali viene rettificato in caso di perdite di valore ritenute durevoli. In particolare, l'identificazione di eventuali impairment di valore sul fabbricato è effettuata attraverso il confronto con il fair value indicato nelle perizie redatte da periti indipendenti.

**Crediti**

I crediti sono esposti in bilancio al presunto valore di realizzo. L'eventuale svalutazione viene effettuata mediante apposito fondo svalutazione, esposto a diretta rettifica degli stessi. In particolare il criterio del costo ammortizzato, e la connessa attualizzazione, non è stato applicato ai crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi e a quelli con scadenza superiore ai 12 mesi in virtù del fatto che i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, e differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

**Disponibilità liquide**

Sono iscritte 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.

**Debiti**

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

In particolare il criterio del costo ammortizzato, e la connessa attualizzazione, non è stato applicato ai debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi ed a quelli con scadenza superiore ai 12 mesi in virtù del fatto che i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, e differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

**Costi e Ricavi**

Sono rilevati secondo il principio della competenza temporale.

In particolare per i costi e ricavi di entità e incidenza eccezionali, come eventi accidentali ed infrequenti, operazioni infrequenti che sono estranee all'attività ordinaria della società, si rende

specifica informativa con riferimento ad importo e natura nelle note al bilancio, così come previsti dall'art. 2427 c.1 n.13 del Codice Civile.

#### Imposte sul reddito

Sono iscritte sulla base della stima del reddito imponibile determinato conformemente alle vigenti disposizioni di legge. In caso di tassazione anticipata o differita, le relative imposte sono determinate sulle differenze temporanee tra valore di bilancio e valore fiscale di attività e passività.

Le imposte anticipate sono rilevate solo se c'è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

#### Contabilizzazione del consolidato fiscale

La Società, in quanto in possesso dei requisiti normativamente previsti, aderisce per il triennio 2015-2017 al regime di tassazione di Gruppo, prevista dagli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986 (c.d. "consolidato fiscale nazionale"), di Unipol Gruppo in qualità di soggetto consolidante.

La Società trasferisce annualmente alla Capogruppo, per effetto dell'adesione al consolidato fiscale di Gruppo, l'imponibile fiscale sorto nell'esercizio. Pertanto il debito o il credito d'imposta non viene più iscritto nei debiti o nei crediti per imposte ma viene iscritto a credito o a debito verso la controllante.

#### Operazioni intragruppo

Le operazioni con la società Controllante, con la società che esercita l'attività di direzione e coordinamento e con le società facenti capo alla compagine azionaria di riferimento, sono state effettuate alle normali condizioni di mercato e sono evidenziate nei commenti delle specifiche voci del bilancio d'esercizio e riepilogate nel paragrafo relativo alle parti correlate della presente nota integrativa.

## **DEROGHE**

### **Deroghe ai sensi dell'art. 2423 quarto comma c.c.**

In ottemperanza ai principi previsti dall'art. 2423 quarto comma c.c., non è stato utilizzato il criterio del costo ammortizzato, e la connessa attualizzazione, nella valutazione di Crediti e Debiti. In particolare tale deroga è stata applicata:

- a crediti e debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi;
- nel caso di crediti con scadenza superiore ai 12 mesi quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Si precisa che nell'allegata situazione non si è proceduto ad ulteriori deroghe.

Passando all'analisi delle singole voci di bilancio, di seguito si forniscono le indicazioni di cui all'art. 2427 del Codice Civile.

## COMMENTI ALLE VOCI DEL BILANCIO

Di seguito vengono illustrate le voci dello Stato Patrimoniale e le loro variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Laddove le voci dell'esercizio precedente non fossero comparabili con quelle dell'esercizio in corso sono stati effettuati i necessari adattamenti. L'eventuale adattamento o la non comparabilità sono comunque evidenziati nel commento alle singole voci.

Tutti gli importi, se non diversamente indicato, sono espressi in unità di Euro.

### STATO PATRIMONIALE – ATTIVO

**B) I - Immobilizzazioni immateriali** **Euro** **138.375**  
(31/12/2016: Euro 177.833)

#### Altre immobilizzazioni Immateriali

|                                                  | 31-dic-17      | 31-dic-16      |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Software                                         | 138.375        | 177.833        |
| <b>Totale Altre Immobilizzazioni Immateriali</b> | <b>138.375</b> | <b>177.833</b> |

Il decremento della voce, pari a Euro 39.458 è dovuto alle quote di ammortamento maturate nel periodo.

La movimentazione complessiva dei conti delle Immobilizzazioni Immateriali, è riportata in allegato alla presente nota integrativa.

**B) II - Immobilizzazioni materiali** **Euro** **43.790.001**  
(31/12/2016: Euro 38.702.817)

La voce, esposta al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni, è così costituita:

| Immobilizzazioni Materiali | 31-dic-17         | 31-dic-16         |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Terreni e Fabbricati       | 41.493.982        | 35.545.784        |
| Impianti e Macchinari      | 2.184.853         | 3.012.847         |
| Attrezzature               | 17.886            | 22.994            |
| Altri beni                 | 93.280            | 121.192           |
| <b>Totale</b>              | <b>43.790.001</b> | <b>38.702.817</b> |

Per quanto riguarda la movimentazione della voce avvenuta nell'esercizio si rimanda all'apposito allegato alla presente Nota integrativa; di seguito si espone un sintetico dettaglio della composizione della voce al 31 dicembre 2017:

|                       | Valore Lordo      | Fondo Ammortamento  | Fondo rettificativo di valore | Valore netto al 31 dic 2017 |
|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Terreni e Fabbricati  | 90.102.815        | (11.595.211)        | (37.013.622)                  | 41.493.982                  |
| Impianti e macchinari | 7.486.148         | (5.301.295)         | -                             | 2.184.853                   |
| Attrezzature          | 51.093            | (33.207)            | -                             | 17.886                      |
| Altri beni            | 490.185           | (396.905)           | -                             | 93.280                      |
| <b>Totale</b>         | <b>98.130.241</b> | <b>(17.326.618)</b> | <b>(37.013.622)</b>           | <b>43.790.001</b>           |

#### Terreni e Fabbricati

|                                       | 31-dic-17         | 31-dic-16         |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fabbricati                            | 40.593.930        | 34.645.732        |
| Valore Terreno sottostante Fabbricati | 826.101           | 826.101           |
| Terreno                               | 73.951            | 73.951            |
| <b>Totale Terreni e Fabbricati</b>    | <b>41.493.982</b> | <b>35.545.784</b> |

La voce "Fabbricati" è costituita dal valore netto di carico degli Immobili siti in Comune di Sesto Fiorentino (Euro 33.371.541) e dal valore dell'immobile acquisito nel corso dell'esercizio sito in Firenze Via Dei Carreggi 38-40 (Euro 7.222.380).

La voce "Terreni" è costituita da due appezzamenti di terreni, acquistati nel 2008 e 2009 separatamente rispetto al complesso immobiliare e siti in Comune di Sesto Fiorentino.

La quota di ammortamento di competenza dell'esercizio è pari a Euro 1.274.190.

Si dettaglia di seguito la composizione del fondo svalutazione:

|                                         | Immobili complesso Sesto Fiorentino | Terreno Sesto Fiorentino | Totali            |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Svalutazioni 2011                       | 3.951.603                           | 4.562                    | 3.956.165         |
| Svalutazioni 2012                       | 14.760.854                          | 17.037                   | 14.777.891        |
| Svalutazioni 2015                       | 18.279.566                          | -                        | 18.279.566        |
| <b>Fondo svalutazioni al 31/12/2017</b> | <b>36.992.023</b>                   | <b>21.599</b>            | <b>37.013.622</b> |

La valutazione dell'immobile è supportata da perizia redatta di un esperto indipendente.

#### Impianti e macchinari

|                                     | 31-dic-17        | 31-dic-16        |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Macchinari                          | 543.971          | 897.975          |
| Macchinari elettromedicali          | 1.640.882        | 2.114.872        |
| <b>Totale Impianti e Macchinari</b> | <b>2.184.853</b> | <b>3.012.847</b> |

Il decremento rispetto al precedente esercizio, pari a Euro 827.994, è dovuto alla quota di ammortamento di competenza del periodo.

Attrezzature

|                                | 31-dic-17     | 31-dic-16     |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Attrezzature mediche generiche | 17.886        | 22.994        |
| <b>Totale Attrezzature</b>     | <b>17.886</b> | <b>22.994</b> |

Il decremento rispetto al precedente esercizio, pari a Euro 5.108, è dovuto alla quota di ammortamento di competenza del periodo.

Altri beni

|                          | 31-dic-17     | 31-dic-16      |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Macchine elettroniche    | -             | 1.313          |
| Mobili e arredi          | 93.280        | 119.879        |
| <b>Totale Altri beni</b> | <b>93.280</b> | <b>121.192</b> |

La movimentazione dell'esercizio è dovuta per Euro 25.157 al riscatto di beni relativi a contratti di Leasing giunti a scadenza e per Euro 53.069 dalla quota d'ammortamento del periodo.

**C) II - Crediti** **Euro** **5.213.748**  
**(31/12/2016: Euro 18.507.686)**

La voce è in sintesi così costituita:

| Crediti                                                  | 31-dic-17        | 31-dic-16         |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Verso controllanti                                       | 1.114.771        | 581.938           |
| Verso imprese sottoposta al controllo della controllante | -                | 13.694.747        |
| Crediti tributari                                        | 38.424           | 38.424            |
| Imposte anticipate                                       | 4.058.064        | 4.189.677         |
| Crediti altri                                            | 2.489            | 2.900             |
| <b>Totale</b>                                            | <b>5.213.748</b> | <b>18.507.686</b> |

**4) Verso Controllanti:**  
**(31/12/2016: Euro 581.938)**  
**esigibili entro l'esercizio successivo,**  
**così dettagliati:**

**Euro 1.114.771**

|                                                   | 31-dic-17        | 31-dic-16      |
|---------------------------------------------------|------------------|----------------|
| - UnipolSai S.p.A. Consolidato fiscale            | -                | 272            |
| - Unipol Gruppo S.p.A. Iva di gruppo              | 21.473           | 23.542         |
| - Unipol Gruppo S.p.A. Ires - Consolidato fiscale | 1.093.298        | 558.124        |
| <b>Totale crediti verso controllanti</b>          | <b>1.114.771</b> | <b>581.938</b> |

La voce "Unipol Gruppo Iva di Gruppo" accoglie il credito Iva maturato nel corso del mese di dicembre che la consolidante ha liquidato nel mese di Gennaio 2018.

La voce "Unipol Gruppo Ires Consolidato fiscale" accoglie principalmente la proventizzazione, nella misura del 24% delle perdite fiscali trasferite alla consolidante, come previsto all'art. 7 del vigente accordo sulle regole di applicazione del consolidato fiscale.

**5) Verso imprese sottoposte al controllo della controllante**  
**(31/12/2016: Euro 13.694.747)**

**Euro 0**

Nel corso dell'esercizio la società Centro Oncologico Fiorentino ha saldato completamente le partite portando ad azzerare il saldo.

**5 bis) Crediti tributari**

**Euro 38.424**

**(31/12/2016: Euro 38.424)**

|                                 | 31-dic-17     | 31-dic-16     |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Credito verso erario per Irap   | 38.424        | 38.424        |
| <b>Totale crediti tributari</b> | <b>38.424</b> | <b>38.424</b> |

La voce "Credito verso erario per Irap" accoglie gli acconti imposte versati nel corso dei precedenti esercizi.

**5 ter) Imposte Anticipate**

**Euro 4.058.064**

**(31/12/2016: Euro 4.189.677)**

**esigibili oltre l'esercizio successivo**

|                                                | Imponibile        |                   | Imposte anticipate |                  |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|
|                                                | 31-dic-17         | 31-dic-16         | 31-dic-17          | 31-dic-16        |
| Differenze temporanee su svalutazione immobili | 16.908.599        | 17.456.986        | 4.058.064          | 4.189.677        |
| <b>Totale Imposte anticipate</b>               | <b>16.908.599</b> | <b>17.456.986</b> | <b>4.058.064</b>   | <b>4.189.677</b> |

La voce "Imposte Anticipate", accoglie le imposte calcolate sull'ammontare delle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e passività di bilancio ed il rispettivo valore fiscale.

La Società ha ritenuto di contabilizzare le imposte anticipate unicamente sulle svalutazioni effettuate sull'immobile di proprietà nel corso dell'esercizio 2015 non attivando la fiscalità anticipata sulle svalutazioni pregresse.

La fiscalità anticipata, tenuto conto della collocazione temporale in cui si realizzerà, è stata calcolata in conformità a quanto previsto dalla Legge di Stabilità 2017 che ha disposto la riduzione dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% a partire dal periodo di imposta 2017. La recuperabilità di tale fiscalità è stata valutata sia in riferimento all'inclusione della Società nel consolidato fiscale di Gruppo che in riferimento alla possibilità di dismissione dell'iniziativa.

**5 quarter) Crediti Altri**  
(31/12/2016: Euro 2.900)

**Euro 2.489**

|                                                            | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Altri                                                      | -                | 62               |
| Note credito da ricevere                                   | -                | 722              |
| <b>Totale altri esigibili entro l'esercizio successivo</b> | <b>-</b>         | <b>784</b>       |
| Depositi cauzionali diversi                                | 2.489            | 2.116            |
| <b>Totale altri esigibili oltre l'esercizio successivo</b> | <b>2.489</b>     | <b>2.116</b>     |
| <b>Totale altri</b>                                        | <b>2.489</b>     | <b>2.900</b>     |

La voce "depositi cauzionali diversi" accoglie depositi cauzionali versati a favore di soggetti pubblici e privati per erogazioni di servizi ed altri obblighi contrattuali.

**C) IV DISPONIBILITA' LIQUIDE**

**Euro 5.585.495**

(31/12/2016: Euro 240.051)

|                                               | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| UnipolBanca c/c 125158                        | 5.575.915        | 230.990          |
| Intesa San Paolo (già Banca Popolare Vicenza) | 8.190            | 8.356            |
| <b>Totale Depositi Bancari</b>                | <b>5.584.105</b> | <b>239.346</b>   |
| Cassa contante                                | 390              | 705              |
| <b>Totale Denaro e valori in cassa</b>        | <b>390</b>       | <b>705</b>       |
| <b>Totale Disponibilità liquida</b>           | <b>5.584.495</b> | <b>240.051</b>   |

**D) RATEI E RISCONTI**  
(31/12/2016: Euro 23.321)

**Euro 16.555**

|                                   | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Risconti Commissioni fidejussioni | 7.314            | 16.141           |
| Risconti polizze assicurative     | 9.241            | 7.180            |
| <b>Totale Risconti Attivi</b>     | <b>16.555</b>    | <b>23.321</b>    |

**STATO PATRIMONIALE – PASSIVO**

**A) Patrimonio netto** **Euro** **54.365.388**  
 (31/12/2016: Euro 56.941.254)

Il dettaglio dei conti di Patrimonio netto è il seguente:

|                                          | <b>31-dic-17</b>  | <b>31-dic-16</b>  |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capitale Sociale                         | 78.000            | 78.000            |
| Riserva Legale                           | 24.728            | 24.728            |
| Altre riserve - versamenti in c/capitale | 56.838.525        | 56.914.036        |
| Utile (perdita) del periodo              | (2.575.865)       | (75.510)          |
| <b>Totale Patrimonio Netto</b>           | <b>54.365.388</b> | <b>56.941.254</b> |

La perdita dell'esercizio 2016, così come deliberato dall'Assemblea dei soci del 11 Aprile 2017, è stata coperta mediante utilizzo della riserva mediante utilizzo della riserva "versamenti in conto capitale".

La movimentazione delle voci di patrimonio netto è riportata in allegato alla presente nota integrativa.

**D) Debiti** **Euro** **378.786**  
 (31/12/2016: Euro 710.165)

La voce è in sintesi così costituita:

| Debiti                                                   | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Verso fornitori                                          | 298.075          | 197.021          |
| Verso controllanti                                       | 80.282           | 512.717          |
| Verso imprese sottoposta al controllo della controllante | 10               | 8                |
| Verso altri                                              | 419              | 419              |
| <b>Totale</b>                                            | <b>378.786</b>   | <b>710.165</b>   |

**7) Debiti verso Fornitori** **Euro** **298.075**  
 (31/12/2016: Euro 197.021)

|                                      | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Per fatture ricevute                 | 172.249          | 31.174           |
| Per fatture da ricevere              | 125.826          | 165.847          |
| <b>Totale debiti verso fornitori</b> | <b>298.075</b>   | <b>197.021</b>   |

La voce accoglie prevalentemente il debito per l'attività di gestione degli immobili nonché il debito per le prestazioni rese da professionisti e consulenti.

**11 )Verso Controllante****Euro 80.282****(31/12/2016: Euro 512.717)**

|                                             | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| - UnipolSai S.p.A. per fatture da ricevere  | 79.023           | 196.394          |
| - UnipolSai S.p.A. per fatture ricevute     | -                | 316.323          |
| - Unipol Gruppo S.p.A. per fatture ricevute | 1.259            | -                |
| <b>Totale debiti verso controllante</b>     | <b>80.282</b>    | <b>512.717</b>   |

**11 bis ) Debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante****Euro 10****(31/12/2016: Euro 8)**

|                                                                         | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| UnipolBanca - ft da ricevere                                            | 10               | 20               |
| UnipolBanca - Anticipi                                                  | -                | (12)             |
| <b>Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo controllante</b> | <b>10</b>        | <b>8</b>         |

**14) Altri debiti****Euro 419****(31/12/2016: Euro 419)**

|                             | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Debiti verso Amministratore | 419              | 419              |
| <b>Totale Altri debiti</b>  | <b>419</b>       | <b>419</b>       |

La voce accoglie il debito verso componenti del CdA, relativo ad esercizi precedenti e non ancora liquidato.

**E) Ratei e risconti****Euro 0****(31/12/2016: Euro 289)**

Sono costituiti da:

| <b>Ratei Passivi</b>        | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Polizza TC - D&C di Gruppo  | -                | 289              |
| <b>Totale ratei passivi</b> | <b>-</b>         | <b>289</b>       |

**COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO**

**A) Valore della produzione** **Euro** **23.357**  
 (31/12/2016: Euro 3.276.863)

**1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni** **Euro** **0**  
 (31/12/2016: Euro 2.250.000)

L'azzeramento della voce è dovuto alla risoluzione anticipata del contratto di locazione con il Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova Srl avvenuta nel corso dell'esercizio precedente.

**5) Altri ricavi e proventi** **Euro** **23.357**  
 (31/12/2016: Euro 1.026.863)

|                                       | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>recuperi diversi</b>               | -                | 1.023.808        |
| <b>Sopravvenienze attive</b>          | 23.357           | 3.055            |
| <b>Totale altri ricavi e proventi</b> | <b>23.357</b>    | <b>1.026.863</b> |

La voce "sopravvenienze attive" fa riferimento a proventi relativi ad esercizi precedenti.

Il decremento rispetto al precedente esercizio è conseguente alla risoluzione anticipata del contratto di concessione in uso di beni ed attrezzature con la consociata Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova Srl avvenuta nel corso dell'esercizio precedente.

**B) Costi della produzione** **Euro** **3.555.882**  
 (31/12/2016 : Euro 3.512.738)

**7) Per servizi** **Euro** **1.230.308**  
 (31/12/2016: Euro 689.752)

|                                        | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Manutenzione ordinaria immobili        | 691.132          | 249.227          |
| Assicurazioni Immobili                 | 25.096           | 23.926           |
| Assicurazioni Furto                    | 6.130            | 6.130            |
| Utenze                                 | 391.926          | 104.024          |
| Commissioni gestione Immobili          | -                | 156.303          |
| Consulenze - Prestazioni professionali | 4.018            | 45.509           |
| Compensi CdA                           | 11.000           | 10.139           |
| Legali e notarili                      | 66               | 26.620           |
| Servizi centralizzati di Gruppo        | 79.023           | 39.457           |
| Commissioni su fidejussioni            | 18.940           | 25.526           |
| Spese bancarie                         | 441              | -                |
| Postali e telegrafiche                 | 25               | 4                |
| Assicurazioni diverse RCA Consiglieri  | 2.511            | 2.887            |
| <b>Totale costi per servizi</b>        | <b>1.230.308</b> | <b>689.752</b>   |

L'incremento rispetto al precedente esercizio è dovuto principalmente dai costi per utenze e manutenzione immobili che in seguito alla liberazione dei locali, da parte del Centro Oncologico Fiorentino, sono rimaste a carico della Società.

**8) Per godimento di beni di terzi****Euro** 5.195**(31/12/2016: Euro 468.375)**

|                                          | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Canoni di Leasing                        | 4.484            | 454.621          |
| Spese Accessorie Leasing                 | 711              | 13.754           |
| <b>Totale godimento di beni di terzi</b> | <b>5.195</b>     | <b>468.375</b>   |

La riduzione rispetto all'esercizio precedente deriva dalla chiusura dei contratti di leasing avvenuta per naturale scadenza nei primi mesi dell'esercizio.

Si espone di seguito il dettaglio delle rate dei canoni leasing liquidate nell'esercizio suddivise per contratto :

|                                          | <b>Rate 2017</b> |
|------------------------------------------|------------------|
| Mediocredito Italiano Leasing n°. 560740 | 284              |
| Mediocredito Italiano Leasing n°. 560759 | 870              |
| Mediocredito Italiano Leasing n°. 568073 | 698              |
| Mediocredito Italiano Leasing n°. 568077 | 2.632            |
|                                          | <b>4.484</b>     |

**10) Ammortamenti e svalutazioni****Euro** 2.199.819**(31/12/2016: Euro 2.213.924)**

|                                            | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Amm.to immobilizzazioni Immateriali        | 39.458           | 41.267           |
| Amm.to immobilizzazioni Materiali          | 2.160.361        | 2.172.657        |
| Svalutazione Immobilizzazione - Fabbricati | -                | -                |
| <b>Totale Ammortamenti e svalutazioni</b>  | <b>2.199.819</b> | <b>2.213.924</b> |

Per le analisi della voce "Ammortamenti" e "Svalutazioni delle immobilizzazioni" si rinvia a quanto commentato alla voce di bilancio "Immobilizzazioni Immateriali e Materiali" ed al prospetto delle "variazioni delle immobilizzazioni" allegato alla presente Nota.

**14) oneri diversi di gestione**  
(31/12/2016: Euro 140.687)**Euro** 120.560

|                                         | 31-dic-17      | 31-dic-16      |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| IMU                                     | 96.535         | 70.640         |
| Tasi                                    | 6.145          | 6.920          |
| Cosap                                   | -              | 240            |
| Concessioni consorzio bonifica          | 2.108          | 3.796          |
| Bollo e registro                        | 71             | 45.000         |
| Diritti CCIAA e Vidimazioni             | 616            | 876            |
| Imposta sui depositi bancari            | 116            | 107            |
| Sopravvenienze e altri oneri            | 14.256         | 12.622         |
| Oneri diversi                           | 713            | 486            |
| <b>Totale oneri diversi di gestione</b> | <b>120.560</b> | <b>140.687</b> |

**C) Proventi e oneri finanziari**  
(31/12/2016: Euro (405))**Euro** 0**16) Altri proventi finanziari****Euro** 88

(31/12/2016: Euro 88)

|                          | 31-dic-17 | 31-dic-16 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| altri proventi da banche | 88        | 99        |
| <b>Totale</b>            | <b>88</b> | <b>99</b> |

La voce accoglie i proventi per interessi attivi maturati sui c/c bancari nel corso dell'esercizio.

**17) Interessi passivi ed altri oneri finanziari****Euro** 88

(31/12/2016: Euro 504)

|                        | 31-dic-17 | 31-dic-16  |
|------------------------|-----------|------------|
| Altro oneri finanziari | -         | 504        |
| Interessi di mora      | 88        | -          |
| <b>Totale</b>          | <b>88</b> | <b>504</b> |

**20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti,** **Euro** **(956.660)****esercizi precedenti, differite e anticipate****(2016: Euro (160.770))**

Il calcolo delle imposte è stato effettuato in conformità alla normativa fiscale vigente.

La base imponibile ai fini IRES viene trasferita alla Capogruppo Unipol Gruppo S.p.A. a seguito dell'adesione al consolidato fiscale nazionale.

In particolare le imposte sul reddito d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 sono composte da:

|                                               | 31-dic-17        | 31-dic-16        |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Oneri (proventi) da consolidato fiscale IRES  | (1.093.278)      | (354.108)        |
| IRES esercizi precedenti                      | (19)             | (11.388)         |
| variazione imposta anticipata utilizzo - Ires | 131.613          | 197.419          |
| <b>Totale IRES</b>                            | <b>(961.684)</b> | <b>(188.077)</b> |
| IRAP corrente                                 | -                | 369              |
| IRAP esercizi precedenti                      | 5.024            | 6.938            |
| <b>Totale IRAP</b>                            | <b>5.024</b>     | <b>7.307</b>     |
| <b>Totale Imposte</b>                         | <b>(956.660)</b> | <b>(160.770)</b> |

La variazione dell'incidenza dell'IRES viene analizzata nel sotto-indicato prospetto:

**Riconciliazione tra aliquota ordinaria e aliquota effettiva**

**IRES**

|                                                                 | Esercizio 2017     |                   |                    | Esercizio 2016     |                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| <b>Risultato ante imposte esercizio</b>                         | <b>(3.532.524)</b> |                   |                    | <b>(236.280)</b>   |                   |                  |
| <b>Ires teorica corrispondente</b>                              | <b>24,00%</b>      | <b>(847.806)</b>  |                    | <b>27,50%</b>      | <b>(64.977)</b>   |                  |
|                                                                 |                    | <b>imponibili</b> |                    |                    | <b>imponibili</b> |                  |
| <b>Variazioni in aumento</b>                                    | <b>106.268</b>     | <b>24,00%</b>     | <b>25.504</b>      | <b>72.503</b>      | <b>27,50%</b>     | <b>19.938</b>    |
| <b>Variazioni in diminuzione</b>                                | <b>(1.129.068)</b> | <b>24,00%</b>     | <b>(270.976)</b>   | <b>(1.123.889)</b> | <b>27,50%</b>     | <b>(309.069)</b> |
| <b>Oneri (Proventi) da consolidato fiscale Ires in bilancio</b> |                    |                   | <b>(1.093.278)</b> |                    |                   | <b>(354.108)</b> |
|                                                                 |                    | <b>imponibili</b> |                    |                    | <b>imponibili</b> |                  |
| <b>Utilizzo differenze temporanee</b>                           | <b>548.387</b>     | <b>24,00%</b>     | <b>131.613</b>     | <b>822.580</b>     | <b>24,00%</b>     | <b>197.419</b>   |
| <b>Differenze temporanee</b>                                    | <b>-</b>           | <b>24,00%</b>     | <b>0</b>           | <b>-</b>           | <b>24,00%</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Ires differita in bilancio</b>                               |                    |                   | <b>131.613</b>     |                    |                   | <b>197.419</b>   |

Il valore "Oneri (proventi) da consolidato fiscale" si riferisce alla valorizzazione nella misura del 24% dell'imponibile fiscale trasferito alla consolidante nell'ambito delle regole di applicazione del consolidato di gruppo.

La voce "imposte differite", iscritta per un importo negativo pari a Euro 131.613, si riferisce all'utilizzo dell'esercizio delle imposte anticipate per effetto della variazione delle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività di bilancio ed il rispettivo valore fiscale.

| <b>IRAP</b>                                             | <b>2017</b>       |                | <b>2016</b>       |                |
|---------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Aliquota ordinaria applicabile                          |                   | 4,82%          |                   | 4,82%          |
|                                                         | <b>Imponibili</b> | <b>Imposta</b> | <b>Imponibili</b> | <b>Imposta</b> |
| Totale componenti positivi Irap                         | 23.357            | 1.126          | 3.276.863         | 157.945        |
| Totale componenti negativi Irap                         | (3.555.882)       | (171.394)      | (3.512.738)       | (169.314)      |
| Imponibile teorico IRAP                                 | (3.532.525)       |                | (235.875)         |                |
| IRAP teorica                                            |                   | (170.268)      |                   | (11.369)       |
| Effetto delle variazioni in aumento                     | 108.636           | 5.236          | 86.447            | 4.167          |
| Effetto delle variazioni in diminuzione                 | (1.109.761)       | (53.490)       | (554.880)         | (26.745)       |
| Totale variazioni                                       | (1.001.125)       | (48.254)       | (468.433)         | (22.578)       |
| Imponibile effettivo IRAP                               | (4.533.650)       |                | (704.308)         |                |
| Carico d'imposta effettivo registrato a Conto Economico |                   | -              |                   | -              |

Le "imposte relative ad esercizi precedenti" sono così dettagliate:

|                                                     | <b>31-dic-17</b> | <b>31-dic-16</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Regolazione consolidato fiscale esercizi precedenti | (19)             | (11.388)         |
| <b>Totale IRES esercizi precedenti</b>              | <b>(19)</b>      | <b>(11.388)</b>  |
| Irap esercizi precedenti                            | 5.024            | 6.938            |
| <b>Totale IRAP esercizi precedenti</b>              | <b>5.024</b>     | <b>6.938</b>     |
| <b>Totale Imposte esercizio precedente</b>          | <b>5.005</b>     | <b>(4.450)</b>   |

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Nessun credito o debito iscritto in bilancio ha durata residua superiore a cinque anni e nessun debito è assistito da garanzie reali su beni sociali.

### **Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

**Garanzie prestate a Terzi** **Euro 830.000**

L'importo in essere si riferisce alla fidejussione assicurativa di Euro 480.000 rilasciata da UnipolSai Assicurazione a favore di Azienda Ospedaliera Universitaria Meyer, in data 12 luglio 2017, a garanzia delle obbligazioni assunte nel contratto preliminare di locazione e alla fidejussione bancaria di Euro 350.000 rilasciata dalla parte correlata Unipol Banca S.p.A. a favore di Mediocredito Italiano S.p.A. in data 14 maggio 2010, a garanzia del pagamento del contratto di leasing n. 560722, stipulato in data 26 febbraio 2010 ed erogato nel 2010, per l'acquisto di strumentazione per il laboratorio di istologia ed immunoistochimica, per la quale si attende l'estinzione dell'obbligazione.

**Impegni verso terzi****Euro****136.565**

L'importo in essere si riferisce a impegno verso il Comune di Sesto Fiorentino per il costo presunto delle opere di urbanizzazione a carico della Società da effettuare in attuazione della convenzione del 31 ottobre 2000 e recepite dalla convenzione sostitutiva stipulata il 23 aprile 2007 (art.12). A fronte di tale impegno è stata rilasciata garanzia fidejussoria dalla controllante UnipolSai Assicurazioni S.p.A. al Comune di Sesto Fiorentino per Euro 196.654.

**Passività potenziali**

La Società non ha assunto passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

**Personale dipendente**

La Società non si avvale di personale dipendente.

**Azioni o quote proprie di società controllanti**

La Società non possiede, né ha acquistato e alienato nell'esercizio, quote rappresentative del capitale proprio o azioni della società controllante, ciò anche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

**Attività di ricerca e sviluppo**

La Società non ha intrapreso nell'esercizio alcuna attività di ricerca e sviluppo.

**Sedi secondarie della Società**

La Società non ha sedi secondarie.

**Gestione dei rischi**

La Società è esposta al rischio di liquidità in misura ridotta grazie all'approvvigionamento delle risorse finanziarie gestito a livello di Gruppo e al limitato accesso al mercato del credito ed al mercato finanziario in generale. La Società ha utilizzato nel corso dell'esercizio strumenti finanziari, diversi dai derivati, che non hanno comportato l'esposizione ai rischi finanziari significativi.

La Società monitora costantemente i propri rischi finanziari in modo da valutarne anticipatamente i potenziali effetti ed intraprendere le opportune azioni per mitigarli.

**Descrizione dei principali rischi ed incertezze**

I rischi e le incertezze principali che si prevede dovranno essere affrontati dalla Società nel 2018 derivano dall'attività volta alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà.

**Comunicazione ai sensi del n. 16 dell'art. 2427 del Codice Civile**

I compensi complessivi spettanti agli organi sociali, per l'esercizio 2017, sono i seguenti:

|                                         | <b>Esercizio 2017</b> | <b>Esercizio 2016</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Compenso - Consiglio di Amministrazione | 11.000                | 10.139                |

Si segnala inoltre che la Società non ha concesso anticipazioni e crediti ad amministratori.

**Comunicazione ai sensi del n. 22bis dell'art. 2427 del Codice Civile****Operazioni con parti correlate.**

Di seguito si riportano i principali rapporti di credito/debito, esistenti al 31 dicembre 2017, e le principali componenti reddituali dell'esercizio 2017, anche con altre parti che possono essere qualificate come correlate:

Importi in Euro

| <b>Conto economico</b>        | <b>Proventi finanziari</b> | <b>Costi per servizi</b> |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Società controllanti          | -                          | (126.656)                |
| Società Infragruppo           | 76                         | (1.646)                  |
| <b>Totale parti correlate</b> | <b>76</b>                  | <b>(128.302)</b>         |
| <b>Totale a bilancio</b>      | <b>88</b>                  | <b>(1.230.308)</b>       |
| <b>Incidenza</b>              | <b>86%</b>                 | <b>10%</b>               |

| <b>Stato patrimoniale</b>     | <b>Disponibilità liquide</b> | <b>Ratei e risconti attivi</b> | <b>Debiti</b>    |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Società controllante          | -                            | 16.555                         | (80.282)         |
| Società Infragruppo           | 5.576.916                    | 0                              | (10)             |
| <b>Totale parti correlate</b> | <b>5.576.916</b>             | <b>16.555</b>                  | <b>(80.292)</b>  |
| <b>Totale a bilancio</b>      | <b>5.585.495</b>             | <b>16.555</b>                  | <b>(378.786)</b> |
| <b>Incidenza</b>              | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>                    | <b>21%</b>       |

Nelle tabelle di cui sopra non sono state esposte per controparte le partite derivanti dal consolidato fiscale nazionale e dalla procedura della liquidazione dell'IVA su base consolidata, in quanto non rappresentativi di effettivi interscambi ma originati unicamente dalle procedure finanziarie previste dalla legislazione fiscale nazionale per regolare i rapporti delle società italiane del Gruppo con l'erario.

I debiti verso la Società controllante si riferiscono principalmente al debito verso UnipolSai Assicurazioni Spa per servizi centralizzati di Gruppo.

Di seguito esponiamo un sintetico dettaglio dei rapporti verso le società correlate:

## STATO PATRIMONIALE

|                             | Disponibilità liquide | Ratei e risconti attivi | Debiti commerciali |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| Unipol Banca Spa            | 5.576.916             | -                       | (10)               |
| <b>Totale infragruppo</b>   | <b>5.576.916</b>      | <b>-</b>                | <b>(10)</b>        |
| UnipolSai Assicurazioni Spa | -                     | 15.587                  | (79.023)           |
| Unipol Gruppo SpA           | -                     | 968                     | (1.259)            |
| Finsoe Spa                  | -                     | -                       | -                  |
| <b>Totale controllante</b>  | <b>-</b>              | <b>16.555</b>           | <b>(80.282)</b>    |
| <b>Totale correlate</b>     | <b>5.576.916</b>      | <b>16.555</b>           | <b>(80.292)</b>    |

## CONTO ECONOMICO

|                             | servizi          | proventi finanziari |
|-----------------------------|------------------|---------------------|
| UnipolBanca Spa             | (1.646)          | 76                  |
| <b>Totale infragruppo</b>   | <b>(1.646)</b>   | <b>76</b>           |
| UnipolSai Assicurazioni Spa | (120.646)        | -                   |
| Unipol Gruppo SpA           | (3.789)          | -                   |
| Finsoe Spa                  | (2.221)          | -                   |
| <b>Totale controllante</b>  | <b>(126.656)</b> | <b>-</b>            |
| <b>Totale correlate</b>     | <b>(128.302)</b> | <b>76</b>           |

## SERVIZI

|                             | Compenso CdA    | Servizi centralizzati | Assicurative     | Spese Bancarie | Commissioni fidejussioni |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|------------------|----------------|--------------------------|
| UnipolBanca Spa             | -               | -                     | -                | (348)          | (1.299)                  |
| <b>Totale infragruppo</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>              | <b>-</b>         | <b>(348)</b>   | <b>(1.299)</b>           |
| UnipolSai Assicurazioni Spa | (7.500)         | (79.023)              | (31.226)         | -              | (2.896)                  |
| Unipol Gruppo SpA           | (3.500)         | -                     | (289)            | -              | -                        |
| Finsoe Spa                  | -               | -                     | (2.221)          | -              | -                        |
| <b>Totale controllante</b>  | <b>(11.000)</b> | <b>(79.023)</b>       | <b>(33.736)</b>  | <b>-</b>       | <b>(2.896)</b>           |
| <b>Totale correlate</b>     | <b>(11.000)</b> | <b>(79.023)</b>       | <b>(33.736)</b>  | <b>(348)</b>   | <b>(4.195)</b>           |
|                             |                 |                       | <b>(128.302)</b> |                |                          |

Le transazioni con le parti correlate sono avvenute a normali condizioni di mercato.

**Comunicazione ai sensi dell'art. 2497bis del Codice Civile**

Si riporta qui di seguito il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dei bilanci di esercizio chiusi al 31.12.2016 e 31.12.2015 della controllante Unipol Gruppo SpA, alla cui attività di direzione e coordinamento si è sottoposti, ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile.

(in milioni di euro)

## STATO PATRIMONIALE

| ATTIVO          |                                                             | 31.12.2016 | 31.12.2015<br>Riesposto |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|
| A)              | CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI             |            |                         |
| B)              | IMMOBILIZZAZIONI                                            |            |                         |
| I               | Immobilizzazioni immateriali                                | 4,7        | 6,1                     |
| II              | Immobilizzazioni materiali                                  | 1,3        | 1,7                     |
| III             | Immobilizzazioni finanziarie                                | 6.420,2    | 6.116,9                 |
|                 | TOTALE IMMOBILIZZAZIONI                                     | 6.426,2    | 6.124,7                 |
| C)              | ATTIVO CIRCOLANTE                                           |            |                         |
| II              | Crediti                                                     | 553,6      | 791,8                   |
| III             | Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 105,3      | 315,8                   |
| IV              | Disponibilità liquide                                       | 1.064,8    | 875,2                   |
|                 | TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE                                    | 1.723,7    | 1.982,9                 |
| D)              | RATEI E RISCONTI                                            | 0,8        | 1,6                     |
|                 | TOTALE ATTIVO                                               | 8.150,6    | 8.109,1                 |
| PASSIVO         |                                                             |            |                         |
| A)              | PATRIMONIO NETTO                                            |            |                         |
| I               | Capitale sociale                                            | 3.365,3    | 3.365,3                 |
| II              | Riserva sovrapprezzo azioni                                 | 1.410,0    | 1.410,0                 |
| III             | Riserve di rivalutazione                                    | 20,7       | 20,7                    |
| IV              | Riserva legale                                              | 545,7      | 529,1                   |
| VI              | Altre riserve                                               | 282        | 261                     |
| VIII            | Utili (perdite) portati a nuovo                             | -293       | -371                    |
| IX              | Utile (perdita) dell'esercizio                              | 159,9      | 243,5                   |
| X               | Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio          | (15,5)     | (21,2)                  |
|                 | TOTALE PATRIMONIO NETTO                                     | 5.475,5    | 5.437,9                 |
| B)              | FONDI PER RISCHI E ONERI                                    | 737,2      | 693,6                   |
| C)              | TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO          | 0,0        | 0,2                     |
| D)              | DEBITI                                                      | 1.937,9    | 1.977,3                 |
|                 | TOTALE PASSIVO                                              | 8.150,6    | 8.109,1                 |
| CONTO ECONOMICO |                                                             |            |                         |
|                 |                                                             | 31.12.2016 | 31.12.2015<br>Riesposto |
| A)              | VALORE DELLA PRODUZIONE                                     | 44,3       | 55,0                    |
| B)              | COSTI DELLA PRODUZIONE                                      | 77,7       | 185,9                   |
|                 | DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)        | (33,4)     | (130,9)                 |
| C)              | PROVENTI E ONERI FINANZIARI                                 | 227,2      | 304,5                   |
| D)              | RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE               | (55,6)     | (71,3)                  |
|                 | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE                               | 138,2      | 102,3                   |
|                 | UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO                              | 159,9      | 243,5                   |

Con riferimento alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 22-quinquies e sexies Codice Civile si precisa che:

- la Società è controllata direttamente dalla compagnia di assicurazione UnipolSai che redige il bilancio consolidato ai sensi dell'art.154-ter del D. Lgs. n. 58/1998 (TUF) e del Regolamento ISVAP n. 7 del 13 luglio 2007, e successive modificazioni e integrazioni, in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB ed omologati dall'Unione Europea;
- copia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 di UnipolSai è disponibile presso la sede legale della società, oltre che pubblicata sul sito della società ([www.unipolsai.com](http://www.unipolsai.com));
- UnipolSai è controllata direttamente dalla impresa di partecipazione finanziaria mista Unipol Gruppo S.p.A., società quotata alla Borsa Italiana di Milano, con sede legale in Bologna, via Stalingrado 45, che redige il bilancio consolidato ai sensi dell'art.154-ter del D.Lgs. n. 58/1998 (TUF) e del Regolamento ISVAP n. 7 del 13 luglio 2007, e successive modificazioni e integrazioni, in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS

emanati dallo IASB ed omologati dall'Unione Europea. Unipol Gruppo esercita nei confronti delle società controllate (dirette e indirette) attività di direzione e coordinamento. E' inoltre capogruppo del Gruppo Assicurativo Unipol, iscritta all'Albo dei Gruppi Assicurativi al n. 046 e capogruppo del Gruppo Bancario Unipol;

- a seguito della scissione totale di Finsoe S.p.A., divenuta efficace in data 15 dicembre 2017, Unipol Gruppo ha assunto anche il ruolo di impresa di partecipazione finanziaria mista al vertice del conglomerato finanziario Unipol;
- copia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 di Unipol Gruppo sarà disponibile presso la sede legale della società, oltre che pubblicata sul sito della società ([www.unipol.it](http://www.unipol.it)).

#### **PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA**

##### ***Destinazione del risultato dell'esercizio***

Signor Socio,

nell'invitarVi ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2017 così come redatto, Vi proponiamo di coprire la perdita d'esercizio pari ad Euro 2.575.865,37 , utilizzando la riserva per versamenti in conto capitale.

#### **ALLEGATI**

Il presente allegato contiene informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituisce parte integrante.

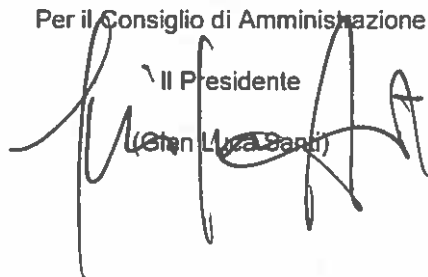
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (art. 2427 n. 2 C.C.);
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (art. 2427 n. 2 C.C.);
- Prospetto delle variazioni nei conti di Patrimonio Netto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Bologna, 7 Marzo 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Gian Luca Santi)



**VILLA RAGIONIERI SRL**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI  
NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI  
IMMATERIALI AVVENUTE NEL  
PERIODO DAL 1° GENNAIO AL 31 DICEMBRE 2017  
(art. 2427 n. 2 C.C.)  
(valori in euro)**

|                                                                 | Situazione iniziale |                  |                     | Movimenti dell'esercizio |                 | Situazione finale |                  |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|------------------|---------------------|
|                                                                 | Costo origin.       | Ammortamento     | Saldo al 31/12/2016 | Incrementi               | Ammortamento    | Costo origin.     | Ammort.          | Saldo al 31/12/2017 |
| Software macchinario sala operatoria                            | 395.000             | (217.167)        | 177.833             | -                        | (39.458)        | 395.000           | (256.625)        | 138.375             |
| Software macchinario Med Plan                                   | 9.045               | (9.045)          | -                   | -                        | -               | 9.045             | (9.045)          | -                   |
| Software gestione cartelle                                      | 272.380             | (272.380)        | -                   | -                        | -               | 272.380           | (272.380)        | -                   |
| Software sito web                                               | 12.000              | (12.000)         | -                   | -                        | -               | 12.000            | (12.000)         | -                   |
| <b>Totale software - diritti di utilizzazione opere Ingegno</b> | <b>688.425</b>      | <b>(510.592)</b> | <b>177.833</b>      | <b>-</b>                 | <b>(39.458)</b> | <b>688.425</b>    | <b>(550.050)</b> | <b>138.375</b>      |
| <b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>                      | <b>688.425</b>      | <b>(510.592)</b> | <b>177.833</b>      | <b>-</b>                 | <b>(39.458)</b> | <b>688.425</b>    | <b>(550.050)</b> | <b>138.375</b>      |

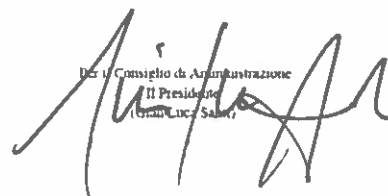
**VILLA RAGIONIERI SRL**
**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**
**PERIODO D.AL 1° GENNAIO AL 31 DICEMBRE 2017**
**(ART. 2427 N.2 C.C.)**
*(valori in euro)*

|                                           | Situazione iniziale |                     |                     | Movimenti del periodo |                    | Situazione finale |                     |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                                           | Costo storico       | Svalutazioni        | Fondi               | Acquisti              | Ammort.            | Costo origin.     | Svalut.             | Fondi               |
|                                           |                     |                     | ammortamento        |                       |                    |                   |                     | ammort.             |
|                                           |                     |                     | Saldo al 31-12-2016 |                       |                    |                   |                     | Saldo al 31-dic-17  |
| Fabbricato                                | 81.958.777          | (36.992.024)        | (10.321.021)        | -                     | (1.274.190)        | 81.958.777        | (36.992.024)        | (11.595.211)        |
| Valore terreno sottostante fabbricati     | 826.101             | 0                   | 0                   | -                     | 0                  | 826.101           | 0                   | 0                   |
| <b>Totale Fabbricato Sesto Fiorentino</b> | <b>82.784.878</b>   | <b>(36.992.024)</b> | <b>(10.321.021)</b> | <b>-</b>              | <b>(1.274.190)</b> | <b>82.784.878</b> | <b>(36.992.024)</b> | <b>(11.595.211)</b> |
| Fabbricato                                | -                   | -                   | -                   | 7.222.388             | -                  | 7.222.388         | -                   | -                   |
| Totale Fabbricato Via Del Carreggi 38-40  | -                   | -                   | -                   | 7.222.388             | -                  | 7.222.388         | -                   | -                   |
| Terreno - Sesto Fiorentino                | 93.550              | (21.599)            | -                   | -                     | -                  | 93.550            | (21.599)            | -                   |
| <b>Totale Terreno</b>                     | <b>93.550</b>       | <b>(21.599)</b>     | <b>-</b>            | <b>-</b>              | <b>-</b>           | <b>93.550</b>     | <b>(21.599)</b>     | <b>-</b>            |
| <b>Totale Terreni e Fabbricati</b>        | <b>82.880.428</b>   | <b>(37.013.623)</b> | <b>(10.321.021)</b> | <b>7.222.388</b>      | <b>(1.274.190)</b> | <b>90.102.816</b> | <b>(37.013.623)</b> | <b>(11.595.211)</b> |
| Macchinari                                | 2.832.836           | -                   | (1.934.860)         | -                     | (354.004)          | 2.832.836         | -                   | (2.288.864)         |
| Macchinari elettronici                    | 4.653.312           | -                   | (2.538.441)         | -                     | (471.990)          | 4.653.312         | -                   | (3.012.431)         |
| <b>Totale Impianti e Macchinari</b>       | <b>7.486.148</b>    | <b>-</b>            | <b>(4.473.301)</b>  | <b>-</b>              | <b>(827.994)</b>   | <b>7.486.148</b>  | <b>-</b>            | <b>(5.301.295)</b>  |
| Attrezzature mediche generiche            | 51.093              | -                   | (28.099)            | -                     | (5.108)            | 51.093            | -                   | (33.207)            |
| <b>Totale Attrezzature</b>                | <b>51.093</b>       | <b>-</b>            | <b>(28.099)</b>     | <b>-</b>              | <b>(5.108)</b>     | <b>51.093</b>     | <b>-</b>            | <b>(33.207)</b>     |
| Macchine elettroniche                     | 199.803             | -                   | (197.491)           | -                     | (1.312)            | 199.803           | -                   | (198.803)           |
| Mobili e arredi                           | 266.225             | -                   | (146.145)           | 25.157                | (51.757)           | 291.482           | -                   | (198.102)           |
| <b>Totale Altri Beni</b>                  | <b>466.028</b>      | <b>-</b>            | <b>(343.636)</b>    | <b>25.157</b>         | <b>(53.069)</b>    | <b>490.785</b>    | <b>-</b>            | <b>(396.905)</b>    |
| <b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>  | <b>90.882.897</b>   | <b>(37.013.623)</b> | <b>(15.166.257)</b> | <b>7.247.545</b>      | <b>(2.160.361)</b> | <b>98.130.242</b> | <b>(37.013.623)</b> | <b>(17.326.618)</b> |

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEL COSTI DI PATRIMONIO NETTO AVVENUTE AL 31/12/2017

|                                                                                         | CAPITALE | RISERVA<br>LEGALE | RISERVA<br>STRAORDI-<br>NARIA | VERSAMENTI SOCI<br>IN C/CAPITALE | RISERVA PER<br>ARROTONDA-<br>MENTO | UTILI (PERDITE)<br>PORTATI A<br>NUOVO | UTILE (PERDITA)<br>DELL'ESERCIZIO | TOTALE       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Saldo al 31.12.2014                                                                     | 78.000   | 24.728            |                               | 68.208.357                       |                                    |                                       | 975.371                           | 69.286.453   |
| Destinazione utile d'esercizio 2014 come da<br>delibera assemblea approvazione bilancio |          |                   |                               |                                  |                                    | 975.371                               | (975.371)                         |              |
| Utile (Perdita) al 31.12.2015                                                           |          |                   |                               |                                  |                                    |                                       | (12.269.690)                      | (12.269.690) |
| Arrotondamento                                                                          |          |                   |                               |                                  |                                    |                                       |                                   | 0            |
| Saldo al 31.12.2015                                                                     | 78.000   | 24.728            |                               | 68.208.357                       | 0                                  | 975.371                               | (12.269.690)                      | 57.016.763   |
| Destinazione utile d'esercizio 2015 come da<br>delibera assemblea approvazione bilancio |          |                   |                               | (11.294.319)                     |                                    | (975.371)                             | 12.269.690                        | 0            |
| Utile (Perdita) al 31.12.2016                                                           |          |                   |                               |                                  |                                    |                                       | (75.510)                          | (75.510)     |
| Arrotondamento                                                                          |          |                   |                               |                                  |                                    |                                       |                                   | 0            |
| Saldo al 31.12.2016                                                                     | 78.000   | 24.728            | -                             | 56.914.038                       | -                                  | -                                     | (75.510)                          | 56.941.253   |
| Destinazione utile d'esercizio 2016 come da<br>delibera assemblea approvazione bilancio |          |                   |                               | (75.510)                         | -                                  | -                                     | 75.510                            | 0.00         |
| Utile (Perdita) al 31.12.2017                                                           |          |                   |                               |                                  |                                    |                                       | (2.575.865)                       | (2.575.865)  |
| Arrotondamento                                                                          |          |                   |                               |                                  |                                    |                                       |                                   | 0.00         |
| Saldo al 31.12.2017                                                                     | 78.000   | 24.728            |                               | 56.838.528                       |                                    |                                       | (2.575.865)                       | 54.565.388   |

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(GIANLUIGI SALVI)



VILLA RAGIONIERI SRL

DETTAGLIO VOCI DI PATRIMONIO NETTO POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE E DISTRIBUIBILITA' AL 31/12/2017

| Natura Descrizione                                                                           | Importo al<br>31/12/2017 | Possibilità<br>di<br>utilizzo | Quota<br>disponibile | Utilizzazioni effettuate negli ultimi tre esercizi |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                              |                          |                               |                      | per copertura perdite                              | per altre ragioni |
| Capitale sociale                                                                             | 78.000                   |                               |                      |                                                    |                   |
| Riserve di capitale:                                                                         |                          |                               |                      |                                                    |                   |
| Versamenti soci in c/capitale                                                                | 56.838.528               | A,B,C                         | 56.838.528           | 11.369.829                                         | -                 |
| Riserve di utili:                                                                            |                          |                               |                      |                                                    |                   |
| Riserva legale                                                                               | 24.728                   | B                             | 24.728               |                                                    |                   |
| Utili portati a nuovo                                                                        | 0                        | A,B,C                         | 0                    | 975.371                                            | -                 |
| Totale                                                                                       |                          |                               | 56.863.256           |                                                    |                   |
| Quota non distribuibile, riserva legale                                                      |                          |                               | 24.728               |                                                    |                   |
| Quota non distribuibile, destinata a copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati |                          |                               | 198.375              |                                                    |                   |
| Quota distribuibile                                                                          |                          |                               | 56.700.153           |                                                    |                   |

Legenda:

- A. per aumento di capitale
- B. per copertura perdite
- C. per distribuzione ai soci

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(Luigi A. Scuderi)

