

S.A.PRO S.p.A.

Corso della Repubblica n° 5 - FORLI'

Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle

Imprese di Forlì-Cesena 80008090401

Partita IVA 00863510400

Repertorio Economico Amministrativo n° 259755

Capitale Sociale € 4.540.800 i. v.

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2008

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO *es.corrente* *es.precedent*
e

B) IMMOBILIZZAZIONI

I.Immobilizzazioni immateriali

1)costi di impianto e di ampliamento	€	<u>2.322</u>	€	<u>0</u>
Totale Immobilizzazioni immateriali	€	2.322	€	0

II.Immobilizzazioni materiali

4)altri beni	€	<u>47.315</u>	€	<u>67.391</u>
Totale Immobilizzazioni materiali	€	47.315	€	67.391

III.Immobilizzazioni finanziarie

1)partecipazioni in:				
a)imprese controllate	€	<u>0</u>	€	<u>620.709</u>
1 Totale Partecipazioni in:	€	0	€	620.709
3)altri titoli (immob. finanziarie)	€	<u>1.291</u>	€	<u>646</u>
Totale immobilizzazioni finanziarie	€	1.291	€	621.355

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	€	50.928	€	688.746
--------------------------------	----------	---------------	----------	----------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I.Rimanenze

2)prodotti in corso di lavoraz.	€	105.830.814	€	90.849.032
5)acconti				
(a fornitori per materie/prod.)	€	<u>2.006.275</u>	€	<u>1.903.678</u>
Totale rimanenze	€	107.837.089	€	92.752.710

II.Crediti:

1)verso clienti

a)esigibili entro esercizio succ.	€	1.607.312	€	2.421.361
b)esigibili oltre esercizio succ.	€	<u>200.000</u>	€	<u>946.062</u>
Totale clienti	€	1.807.312	€	3.367.423

4-bis)crediti tributari

a)esigibili entro esercizio succ.	€	742.768	€	0
b)esigibili oltre esercizio succ.	€	<u>26.661</u>	€	<u>26.661</u>
Totale crediti tributari	€	769.429	€	26.661

5)verso altri

a)esigibili entro esercizio succ.	€	1.369.948	€	1.615.022
b)esigibili oltre esercizio succ.	€	<u>72.340</u>	€	<u>72.263</u>
Totale crediti verso altri	€	<u>1.442.288</u>	€	<u>1.687.285</u>

Totale crediti	€	4.019.029	€	5.081.369
----------------	---	-----------	---	-----------

IV.Disponibilità liquide

1)depositi bancari e postali	€	1.590.127	€	79.878
2)denaro in cassa	€	<u>1.142</u>	€	<u>1.280</u>
Totale disponibilità liquide	€	1.591.269	€	81.158

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	€	113.447.387	€	97.915.237
---------------------------------	----------	--------------------	----------	-------------------

D) RATEI E RISCONTI

2)altri ratei e risconti	€	<u>107.871</u>	€	<u>70.778</u>
--------------------------	---	----------------	---	---------------

TOTALE RATEI E RISCONTI	€	107.871	€	70.778
--------------------------------	----------	----------------	----------	---------------

TOTALE ATTIVO	€	<u>113.606.186</u>	€	<u>98.674.761</u>
----------------------	----------	---------------------------	----------	--------------------------

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO:

I-Capitale sociale	€	4.540.800	€	4.540.800
--------------------	---	-----------	---	-----------

IV-Riserva legale	€	174.228	€	164.178
-------------------	---	---------	---	---------

VII-Altre riserve	€	2.057.129	€	1.866.193
-------------------	---	-----------	---	-----------

IX-Utile (perdita -) d'esercizio	€	<u>-3.678.247</u>	€	<u>200.987</u>
----------------------------------	---	-------------------	---	----------------

TOTALE PATRIMONIO NETTO	€	3.093.910	€	6.772.158
--------------------------------	----------	------------------	----------	------------------

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2)fondi per imposte	€	187.654	€	0
---------------------	---	---------	---	---

3)altri accantonamenti e fondi	€	<u>425.000</u>	€	<u>125.000</u>
--------------------------------	---	----------------	---	----------------

TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	€	612.654	€	125.000
--	----------	----------------	----------	----------------

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

LAVORO SUBORDINATO	€	325.583	€	289.129
---------------------------	----------	----------------	----------	----------------

D) DEBITI:

4)debiti verso banche

a)esigibili entro esercizio succ.	€	72.258.221	€	67.165.288
-----------------------------------	---	------------	---	------------

b)esigibili oltre esercizio succ.	€	<u>16.526.250</u>	€	<u>3.000.000</u>
-----------------------------------	---	-------------------	---	------------------

Totale debiti verso banche	€	88.784.471	€	70.165.288
----------------------------	---	------------	---	------------

6)acconti

a)esigibili entro esercizio succ.	€	<u>2.950.848</u>	€	<u>494.000</u>
-----------------------------------	---	------------------	---	----------------

Totale acconti	€	2.950.848	€	494.000
7) debiti verso fornitori				
a) esigibili entro esercizio succ.	€	<u>14.413.992</u>	€	<u>16.823.197</u>
Totale debiti verso fornitori	€	14.413.992	€	16.823.197
12) debiti tributari				
a) esigibili entro esercizio succ.	€	<u>79.715</u>	€	<u>1.281.073</u>
Totale debiti tributari	€	79.715	€	1.281.073
13) debiti verso Istituti di previd. e di sicurezza sociale				
a) esigibili entro esercizio succ.	€	<u>50.481</u>	€	<u>41.029</u>
Totale debiti verso Istituti di previd. e di sicurezza sociale	€	50.481	€	41.029
14) altri debiti				
a) esigibili entro esercizio succ.	€	<u>2.817.868</u>	€	<u>2.424.038</u>
Totale altri debiti	€	2.817.868	€	2.424.038
TOTALE DEBITI	€	109.097.375	€	91.228.625
E) RATEI E RISCOINTI				
2) altri ratei e risonci	€	<u>476.664</u>	€	<u>259.849</u>
TOTALE RATEI E RISCOINTI	€	476.664	€	259.849
TOTALE PASSIVO	€	<u>113.606.186</u>	€	<u>98.674.761</u>
CONTI D'ORDINE				
Garanzie prestate:				
- fideiussioni a favore di Enti	€	19.164.611	€	19.164.611
- fideiussioni a favore di terzi	€	2.265.931	€	1.981.404
Garanzie ricevute:				

- fideiussioni da appaltatori	€	1.252.467	€	1.252.467
- fideiussioni da terzi	€	<u>2.898.302</u>	€	<u>3.482.237</u>
TOTALE CONTI D'ORDINE	€	25.581.311	€	25.880.719

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE:

1)ricavi delle vendite e delle prestazioni	€	1.231.656	€	14.163.095
2)variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	€	7.817.382	€	7.676.651
5)altri ricavi e proventi	€	<u>246.444</u>	€	<u>1.520.580</u>
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	€	9.295.482	€	23.360.326

B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

6)per materie prime, sussidiarie di consumo e merci	€	-5.364.103	€	-13.485.832
7)per servizi	€	-639.271	€	-1.926.196
8)per godimento di beni di terzi	€	-20.075	€	-22.874
9)per il personale:				
a)salari e stipendi	€	-404.924	€	-378.064
b)oneri sociali	€	-141.288	€	-133.045
c)trattamento fine rapporto	€	-37.419	€	-35.861
e)altri costi	€	<u>-3.545</u>	€	<u>-3.545</u>
Totale per il personale	€	-587.176	€	-550.515
10)ammortamenti e svalutazioni				
a)amm.to immobil.immateriali	€	580	€	0

b)amm.to immobil.materiali	€	<u>-19.102</u>	€	<u>-14.632</u>
Totale ammortamenti e svalutazioni	€	-19.682	€	-14.632
12)accantonamento per rischi	€	300.000	€	0
14)oneri diversi di gestione	€	-402.736	€	-1.183.479
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	€	-7.333.043	€	-17.183.528
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI				
DELLA PRODUZIONE	€	1.962.439	€	6.176.798
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16)altri proventi finanziari:				
d)proventi diversi dai preced.				
d4)da altri	€	<u>39.450</u>	€	<u>629</u>
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI	€	39.450	€	629
17)interessi passivi e altri oneri				
finanziari:				
d)debiti verso banche	€	-5.368.085	€	-5.009.289
TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	€	-5.328.635	€	-5.008.660
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI				
20)proventi straordinari				
b)altri proventi	€	0	€	1
21)oneri straordinari				
a)minusvalenze alienazioni immobil.	€	-1.875	€	-81
c)altri oneri	€	-2	€	0
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	€	-1.877	€	-80
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	-3.368.073	€	1.168.058
22)Imposte sul reddito dell'esercizio:				

IRES	€	0	€	-507.129
IRAP	€	-122.520	€	-310.624
imposte anticipate	€	0	€	-149.318
imposte differite	€	<u>-187.654</u>	€	<u>0</u>
23) Risultato dell'esercizio	€	-3.678.247	€	200.987

Per il Consiglio di Amministrazione

Croci Vittorio

NOTA INTEGRATIVA

Il progetto di Bilancio chiuso al 31/12/2008, che viene sottoposto all'Assemblea per l'approvazione, evidenzia una perdita di esercizio di Euro 3.678.247 a fronte di un utile di Euro 200.987 dell'esercizio precedente.

Il progetto di Bilancio è stato redatto secondo la classificazione ed adottando i criteri di valutazione previsti dall'art. 2423 e seguenti del Codice Civile.

In linea generale si precisa che i criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 C.C.; non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423 bis comma 2; non si è proceduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico; non vi sono elementi

dell'Attivo e del Passivo che ricadano sotto più voci dello stesso schema; sono stati mantenuti invariati i criteri di valutazione di tutte le poste iscritte.

Sono state apportate delle modifiche nell'ambito della riclassificazione di alcune voci del conto economico per una rappresentazione più corretta del Bilancio, in particolare le voci "commissioni bancarie" e "premi per fidejussioni" sono state spostate dal punto C17) interessi e oneri finanziari al punto B7) servizi; la voce "spese bolli" è stata spostata dal punto C17) interessi e oneri finanziari al punto B14) oneri diversi di gestione; la voce "sopravvenienze passive ordinarie" è stata spostata dal punto E21) oneri straordinari al punto B14) oneri diversi di gestione.

I presenti Bilancio e Nota Integrativa sono redatti in forma analitica e corredati di Relazione sulla Gestione. L'impostazione del progetto di Bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è conforme al dettato degli art. 2423 e seguenti del C.C., come risulta dalla presente Nota Integrativa che ai sensi e per gli effetti dello stesso art. 2423 C.C. costituisce parte integrante del Bilancio di

esercizio medesimo.

Nel presente esercizio è stata deliberata e si è perfezionata la fusione con la Società "Sviluppo A14 s.r.l."; già partecipata da S.A.PRO s.p.a. al 100%.

La fusione è stata perfezionata con atto notarile in data 11/12/2008 e, in data 17/12/2008, tale atto è stato iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Forlì-Cesena.

Gli effetti della fusione sono stati retrodatati fiscalmente e contabilmente al 01/01/2008.

Più in particolare si osserva quanto segue:

1- CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI E NELLE RETTIFICHE DI VALORE

La valutazione delle Voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

a) Le Immobilizzazioni Immateriali sono state iscritte al costo di acquisto e sono state sottoposte a procedura di ammortamento nella misura del 20%; sono relative ai costi di costituzione della Società Sviluppo A14, incorporata da S.A.PRO s.p.a. nel corso dell'esercizio;

b) Le Immobilizzazioni Materiali iscritte per Euro 47.315, al netto dei relativi fondi di ammortamento sono state valutate al costo di acquisto e sono così riassumibili:

- "Altri beni" per Euro 47.315, costituiscono per intero la Voce BII4 e sono stati ammortizzati così come segue:

- Impianti: coefficiente del 20%
- Mobili e Arredi: coefficiente del 15%
- Macchine elettroniche d'ufficio:
coefficiente del 20%
- Autovetture: coefficiente del 25%

Per tutti i beni sopra citati l'ammortamento sistematico in atto nonché quello stabilito, tenuto conto della residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo cespite, risulta coerente con l'andamento del processo produttivo e con la verifica dei piani commerciali aziendali.

Per i beni entrati in funzione nel corso dell'esercizio, il piano di ammortamento è stato ridotto, in considerazione del minor utilizzo nel primo esercizio.

c) Circa le Immobilizzazioni Finanziarie di cui alla Voce BIII si segnala quanto segue:

- Voce BIII3 "Altri Titoli" per Euro 1.291: partecipazione nella "Banca di Forlì". Il capitale sottoscritto è costituito da n° 50 azioni, per un valore nominale di Euro 258.
- d) Relativamente ai "Prodotti in corso di lavorazione semilavorati" di cui alla Voce CI2 dell'Attivo, per Euro 105.830.814, consistono nella giacenza dei terreni, destinati alla rivendita, lottizzati, da lottizzare e in fase di lottizzazione. Le rimanenze sono state valutate in base al valore di perizia per gli immobili esistenti alla data di "trasformazione", al prezzo di acquisto per quelli acquistati successivamente, aumentati dei rispettivi costi di diretta imputazione sostenuti o da sostenere per effetto dell'anticipata imputazione conseguente alle parziali cessioni su aree in corso di urbanizzazione. Sono stati compresi in tale valutazione parte degli oneri finanziari sostenuti nel 2008 e riferibili alle acquisizioni di aree non ancora urbanizzate o in fase di urbanizzazione ma non ancora interessate da vendite. Tali oneri, per un ammontare complessivo di Euro 3.949.309, sono

stati considerati incrementativi delle aree e singolarmente imputati alle stesse, così come il disavanzo di fusione di Euro 597.626 che di fatto rappresenta un maggior valore dei beni merce incorporati. Laddove il valore di mercato è risultato essere minore del costo sostenuto incrementato dei costi di diretta imputazione i beni merci sono stati valutati al minore dei due valori riscontrati.

La Voce CI5 "Acconti a fornitori" per Euro 2.006.275, comprende sia i costi sostenuti durante gli anni 2005-2006-2007-2008 per aree non ancora di proprietà, sia gli acconti versati per l'edificazione di un capannone e di una palazzina nell'"area Correcchio", per la progettazione dei lotti I-L e per l'esecuzione dei lavori relativi al parcheggio del lotto H nell'"area P.R.U. 1".

e) I singoli "Crediti verso clienti" sono complessivamente iscritti al loro valore nominale. Su tali importi non sono state create svalutazioni, a titolo di copertura rischi, essendo gli stessi interamente coperti da garanzie fideiussorie bancarie e assicurative.

Per tutti gli altri crediti iscritti in attivo circolante l'iscrizione è stata effettuata al valore nominale non ravvisandosi, allo stato attuale, alcuna svalutazione da operare.

Più in generale si osserva:

- f) le Disponibilità Liquide sono iscritte per il loro importo effettivo;
- g) i Ratei ed i Risconti sono iscritti sulla base del principio di competenza temporale dei costi e dei proventi comuni a più esercizi;
- h) i Fondi per rischi ed oneri sono stati stanziati per coprire passività potenziali di esistenza certa o probabile delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio l'ammontare o la data di sopravvenienza non erano determinabili.
- i) il Trattamento di Fine Rapporto risulta aggiornato a tutto il 31/12/2008 secondo la normativa contrattuale vigente;
- j) i Debiti risultano iscritti per importi corrispondenti al valore nominale;
- l) gli accantonamenti per imposte differite passive sono stati effettuati in base all'aliquota fiscale vigente al 31/12/2008; nessun accantonamento è stato effettuato per

imposte anticipate non essendo stati riscontrati elementi che ne giustifichino l'iscrizione, il tutto anche nel rispetto di principi prudenziali;

m) i Ricavi ed i Costi sono stati determinati secondo il principio di prudenza e di competenza.

Si dà atto che le valutazioni di cui sopra sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'impresa.

2- MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (Unità di €)

VOCI	GRUPPO	VAL.NET. 01.01.08	INC./ACQ. DECREM.	AMM.TI 2008	SALDO 31.12.08
BII4	costi di impianto e di ampliamento	0	2.902	-580	2.322
	TOTALI	0	2.902	-580	2.322

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (Unità di €)

VOCI	GRUPPO	VAL.NET. 01.01.08	INC./ACQ. DECREM.	AMM.TI 2008	SALDO 31.12.08
BII4	impianti	629	0	-179	450
BII4	mobili e arredi	22.134	0	-6.510	15.624
BII4	macchine elettroniche d'ufficio	9.817	+1.095 -2.069	-2.467	6.376
BII4	autovetture	34.811	0	-9.946	24.865
	TOTALI	67.391	-974	-19.102	47.315

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 19/03/1983 n° 72 si segnala che non esistono in patrimonio beni per i quali sono state eseguite in passato rivalutazioni monetarie.

3- LA COMPOSIZIONE DELLE VOCI "COSTI DI IMPIANTO ED AMPLIAMENTO", "COSTI DI RICERCA, DI SVILUPPO E DI PUBBLICITA'"

Si rinvia a quanto già descritto al punto 1 a).

3-BIS MISURA E MOTIVAZIONI DELLA RIDUZIONE DI VALORE APPLICATA ALLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI:

Non sono state operate riduzioni di valori relativi ad immobilizzazioni materiali.

4- VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO:

Per quanto concerne le variazioni intervenute nelle altre poste dell'attivo e del passivo si riportano i sotto elencati prospetti riassuntivi:

VOCI	CONTO	IMPORTO AL 01.01.08	AUMENTI	RIDUZIONI	IMPORTO AL 31.12.08
BIIII1 a	partecipazioni in imprese controllate	620.709		620.709	0
BIIII3	altri titoli	646	645		1.291
CI2	prodotti in corso lav. semilav.	90.849.032	14.981.782		105.830.814
CI5	acconti	1.903.678	102.597		2.006.275
CII1 a	crediti v/clienti entro l'es. succ.	3.367.423		1.560.111	1.807.312
CII4bis a	crediti tributari entro l'es. succ.	0	742.768		742.768
CII4bis b	crediti tributari oltre l'es. succ.	26.661			26.661
CII5 a	crediti v/altri entro l'es. succ.	1.615.022		245.074	1.369.948
CII5 b	crediti v/altri oltre l'es. succ.	72.263	77		72.340
CIV1	depositi bancari	79.878	1.510.249		1.590.127
CIV3	denaro in cassa	1.280		138	1.142
D2	ratei e risconti attivi	70.778	37.093		107.871
AI	capitale sociale	4.540.800			4.540.800

AIV	riserva legale	164.178	10.050		174.228
AVII a	riserva straordinaria	1.866.193	190.936		2.057.129
AIX	utile / perdita d'esercizio	200.987		3.879.234	-3.678.247
B2	fondi per imposte	0	187.654		187.654
B3	fondi per rischi ed oneri	125.000	300.000		425.000
C	t.f.r.	289.129	36.454		325.583
D4 a	debiti v/banche entro l'es. succ.	67.165.288	5.092.933		72.258.221
D4 b	debiti v/banche oltre l'es. succ.	3.000.000	13.526.250		16.526.250
D6 a	acconti entro l'es. succ.	494.000	2.456.848		2.950.848
D7 a	debiti v/forn. entro l'es. succ.	16.823.197		2.409.205	14.413.992
D12 a	debiti tributari entro l'es. succ.	1.281.073		1.201.358	79.715
D13 a	deb. v/istituti di previd. entro l'es. succ.	41.029	9.452		50.481
D14 a	altri debiti entro l'es. succ.	2.424.038	393.830		2.817.868
E	ratei e risconti passivi	259.849	216.815		476.664

Più in particolare si segnala quanto segue relativamente alle seguenti poste:

C4bis: CREDITI TRIBUTARI per Euro 742.768 sono rappresentati da crediti per IVA per Euro 325.250, crediti per Irap per Euro 204.072, crediti per IRES per Euro 202.798 e crediti per ritenute fiscali su interessi attivi per Euro 10.648.

CII5a: ALTRI CREDITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO per Euro 1.369.948, si riferiscono a Cauzioni versate per impegni di acquisto ed a un Credito verso il Comune di Predappio.

CII5b: ALTRI CREDITI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO per Euro 72.340, si

riferiscono a depositi cauzionali versati alle Amministrazioni Comunali a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

CIV: DISPONIBILITA' LIQUIDE per Euro 1.591.269, sono composte da Euro 1.142 in Cassa contanti e da Euro 1.590.127 per depositi attivi in conto corrente. Questi ultimi sono dati in particolare da somme depositate a garanzia di fidejussioni rilasciate a favore di terzi.

B: FONDI PER RISCHI ED ONERI per Euro 612.654, ha subito un incremento rispetto all'anno precedente di Euro 487.654. E' stato effettuato un accantonamento di Euro 187.654 quale fondo imposte differite; Euro 260.000,00 quale fondo rischi per la risoluzione del rapporto con il Direttore Generale; Euro 20.000,00 a titolo di fondo rischi per spese legali da sostenere a fronte di un'azione di recupero crediti già attivata; Euro 20.000,00 per probabili sanzioni correlate a contestazioni di carattere fiscale. Il fondo per garanzie

contrattuali, costituito a fronte del rischio derivante da impegni contrattuali assunti nei confronti di un cliente in merito all'ottenimento di specifiche autorizzazioni commerciali da parte delle Autorità competenti, rimane in essere.

C: FONDO INDENNITA' LICENZIAMENTO per Euro 325.583, è aumentato algebricamente di Euro 36.454 per effetto della quota maturata al 31/12/2008.

D4: DEBITI VERSO BANCHE per Euro 88.784.471, di cui Euro 72.258.221 esigibili entro l'esercizio 2009 e Euro 16.526.250 esigibili oltre l'esercizio 2009. I debiti esigibili entro l'esercizio 2009 sono dati da rapporti di conti correnti per Euro 71.684.470, di cui conti correnti chirografari per Euro 23.167.529 e conti correnti ipotecari per Euro 48.516.941, e dal mutuo ipotecario acceso a finanziamento dell'"area sviluppo A14" per la parte di capitale da restituire nel corso del 2009, di Euro 573.750. I Debiti esigibili oltre l'esercizio 2009 per Euro 16.526.250 sono dati dai mutui

ipotecari accesi a finanziamento dell' "area ampliamento Villalta", dell' "area Scalo Merci Forlimpopoli" e dell' "area sviluppo A14".

D7: DEBITI VERSO FORNITORI per Euro 14.413.992, sono dati da "Debiti verso fornitori" per Euro 5.056.270, da "Fornitori c/fatture da ricevere" per Euro 113.587 e da "Costi da pervenire" per Euro 9.244.135.

D12a: DEBITI TRIBUTARI per Euro 79.715, è riferito a IRPEF lavoro autonomo, collaboratori, amministratori e dipendenti per Euro 73.986, addizionali comunali e regionali per Euro 5.729.

D14a: ALTRI DEBITI ENTRO L'ESERCIZIO per Euro 2.817.868, sono così distinti:

CAPARRE PASSIVE	Euro	580.630
DEBITI DIVERSI	Euro	2.157.833
DEBITI V/DIPENDENTI	Euro	56.081
DEBITI PER FERIE E		
14^ MENSILITA'	<u>Euro</u>	<u>23.324</u>
TOTALE	<u>Euro</u>	<u>2.817.868</u>

5- PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

La Società nel corso dell'anno ha proceduto alla fusione per incorporazione della Società "Sviluppo A14 s.r.l." annullando quindi la partecipazione del 100%.

Ai sensi dell'art. 2428, n. 3 e n. 4, si specifica che la Società non ha acquistato e/o alienato nell'esercizio né detiene azioni o quote come azioni proprie sia per tramite di società fiduciarie né per interposta persona di società controllanti.

6- CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI

Nel corso del 2008 è stato stipulato con la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, la Banca Popolare di Lodi e la Banca Italease un mutuo ipotecario di Euro 16.000.000 a finanziamento dell'area "Scalo merci Forlimpopoli". La somma erogata è stata pari ad Euro 8.100.000, i restanti Euro 7.900.000 saranno erogati a stato di avanzamento lavori. La durata del mutuo è di 10 anni di cui 3 anni di pre-ammortamento. A garanzia di tale mutuo è stata iscritta un'ipoteca di primo grado. A seguito della fusione con la Società Sviluppo A14 s.r.l. è stato incorporato anche il mutuo di Euro 6.000.000, che era stato sottoscritto per

poter far fronte all'acquisto del terreno. La durata del mutuo è di 10 anni oltre a 2 anni di pre-ammortamento; a partire dall'esercizio 2009 si procederà alla restituzione della quota capitale. A garanzia di tale mutuo è iscritta un'ipoteca di primo grado.

Resta in essere il mutuo ipotecario di Euro 5.100.000 stipulato nel 2007, con la Banca di Cesena, a finanziamento dell'area "ampliamento Villalta". La somma erogata è stata pari ad Euro 3.000.000, i restanti Euro 2.100.000 saranno erogati a stato di avanzamento lavori. La durata del mutuo è di 20 anni oltre a 3 anni di pre-ammortamento. A garanzia di tale mutuo è stata iscritta un'ipoteca di primo grado.

6-BIS EFFETTI SIGNIFICATIVI DELLE VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI VERIFICATE SI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO:

Non sussistono cambi valutari.

6-TER CREDITI E DEBITI RELATIVI AD OPERAZIONI CHE PREVEDANO L'OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI RETROCESSIONE A TERMINE:

Non sussistono crediti e debiti relativi ad operazioni che prevedano l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

7- COMPOSIZIONE DELLE VOCI RATEI E RISCONTI - ALTRI

FONDI - ALTRE RISERVE:

- RATEI E RISCONTI ATTIVI per Euro 107.871, sono così distinti:
 - Risconti Attivi, si tratta del rinvio di costi di competenza di esercizi futuri per complessivi Euro 63.147, costituiti da premi su fideiussioni anticipati per Euro 58.622, spese generali per Euro 4.525;
 - Ratei Attivi per Euro 44.724, le voci più significative sono date da interessi attivi su conti correnti bancari di competenza del 2008 manifestatisi nel 2009 per Euro 10.010, rimborsi di interessi e di commissioni bancarie non dovute per Euro 15.225, un rimborso assicurativo da pervenire per Euro 19.350;

- RATEI E RISCONTI PASSIVI per Euro 476.664, sono così distinti:
 - Risconti Passivi, per Euro 622, riguarda la quota di premio pagato nel 2008 relativamente alla polizza di assicurazione per la responsabilità civile di amministratori, sindaci e dirigenti, che dovrà essere decurtato nel 2009 dai relativi compensi;

- Ratei Passivi per Euro 476.042, riguardano per lo più interessi passivi e commissioni su conti correnti bancari e su mutui di competenza del 2008 addebitati nel 2009.
- Le ALTRE RISERVE di cui alla Voce AVII sono costituite dall'accantonamento alla Riserva Straordinaria per Euro 2.050.540 e dalla Riserva da trasformazione L.142/90 per Euro 6.589.

7-BIS COMPOSIZIONE ANALITICA DEL PATRIMONIO NETTO:

- Capitale Sociale di Euro 4.540.800, interamente versato dai soci all'atto della costituzione della Società, non ha subito variazioni rispetto l'esercizio precedente;
- Riserva legale di Euro 174.228, non è distribuibile ai soci per previsione statutaria; è disponibile solo per la copertura di perdite ed è costituita dall'accantonamento degli utili conseguiti nel corso degli anni nei termini di legge;
- Altre riserve per Euro 2.057.129; tale accantonamento non è distribuibile ai soci per previsione statutaria; è costituita dagli utili accantonati negli esercizi precedenti ed è utilizzabile per il ripianamento delle

perdite e per gli aumenti gratuiti di Capitale.

8- ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO A VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO:

Nessun Onere Finanziario è stato imputato nell'esercizio a valori iscritti nell'Attivo dello Stato Patrimoniale, ad eccezione di Euro 3.949.309 di interessi passivi ricompresi nella valutazione delle rimanenze finali.

9- NOTIZIE SULLA COMPOSIZIONE E NATURA DEI CONTI D'ORDINE E SUGLI IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE:

Nei conti d'ordine sono stati indicati gli impegni patrimoniali di firma ricevuti a mezzo fideiussioni:

bancarie	per Euro	2.286.604
assicurative	per Euro	1.864.165

e gli impegni patrimoniali di firma rilasciati a mezzo fideiussioni:

bancarie	per Euro	21.430.542
----------	----------	------------

Non esistono altri impegni non indicati nello Stato Patrimoniale.

10- RIPARTIZIONE DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI SECONDO CATEGORIE DI ATTIVITA' E AREE GEOGRAFICHE:

La Voce A1 "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" è costituita dalle vendite degli immobili. La Voce "Altri ricavi e proventi" è relativa al riaddebito di servizi svolti, a fitti attivi, a plusvalenze realizzate dalla cessione di immobilizzazioni materiali e a sopravvenienze attive. Queste ultime, di Euro 11.612, riguardano per lo più rimborsi per oneri non dovuti.

La ripartizione delle vendite non risulta particolarmente significativa trattandosi di commercio localizzato prevalentemente nella provincia e zone limitrofe.

11-PROVENTI DA PARTECIPAZIONI DI CUI ALL'ART. 2425 N
° 15 DIVERSI DAI DIVIDENDI:

La Società non ha percepito proventi contemplati dalla norma richiamata.

12-SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI ED ALTRI ONERI
FINANZIARI:

L'importo indicato alla Voce C17 del Conto Economico per Euro 5.368.085 è costituito da interessi passivi di conto corrente bancario per Euro 4.578.549, di cui Euro 1.575.393 di conti correnti chirografari e Euro 3.003.156 di conti correnti ipotecari, da interessi passivi su mutuo per Euro 777.837, da interessi passivi sostenuti

per la rateizzazione delle imposte per Euro 11.699.

13-COMPOSIZIONE DELLE VOCI PROVENTI STRAORDINARI E ONERI STRAORDINARI DEL CONTO ECONOMICO:

La Voce "Oneri Straordinari" di complessivi Euro 1.877 è composta da "Minusvalenze passive" e "altri oneri".

14-IMPOSTE DIFFERITE ED ANTICIPATE:

Sono stati iscritti Euro 187.654 a titolo di accantonamento per imposte differite passive calcolate nella misura del 31,4% e riferibili alla imputazione del disavanzo di fusione in capo ai beni merce acquisiti per effetto dell'incorporazione della Società Sviluppo A14 s.r.l., già citata.

15-NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIE:

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio è stato di n° 6. La media nell'anno risulta essere così ripartita: n° 1 dirigente, n° 1 quadro, n° 3 impiegati e n° 1 apprendista professionalizzante.

16-AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI E SINDACI:

I compensi agli amministratori ammontano a Euro 45.541; gli emolumenti ai Sindaci Revisori ammontano a Euro 31.308.

Tali oneri sono stati interamente contabilizzati fra i costi dell'esercizio.

17-NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETA':

Il Capitale Sociale pari a Euro 4.540.800 è diviso in 880.000 azioni nominative ed ordinarie da Euro 5,16 ciascuna.

18-AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI, TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETA':

La società non ha emesso titoli od azioni.

19-NUMERO E CARATTERISTICHE DEGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI:

Al 31/12/2008 la società non risulta avere emesso altri strumenti finanziari.

19-BIS-FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI ALLA SOCIETA':

Alla data del 31/12/2008 non sussistono finanziamenti effettuati dai soci nei confronti della società.

20-VALORE E TIPOLOGIA DEI BENI E DEI RAPPORTI

GIURIDICI COMPRESI IN CIASCUN PATRIMONIO

DESTINATO:

La Società non ha costituito patrimoni destinati.

21-INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE DEI PROVENTI E DEI

VINCOLI RELATIVI AI BENI DEI PATRIMONI SEPARATI:

Nessun valore di cui all'oggetto.

22-OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA CON

TRASFERIMENTO AL LOCATARIO DELLA PARTE PREVALENTE

DEI RISCHI E DEI BENEFICI:

Alla data del 31/12/2008 non sussistono operazioni di locazione finanziaria con trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici.

Nella redazione, nella rappresentazione, nelle valutazioni e nel calcolo degli ammortamenti, del Bilancio chiuso al 31/12/2008, non sono state applicate le deroghe o modifiche previste dagli artt. 2423 e 2423 bis comma 1 - 2423 ter comma 2 e 5 - 2424 comma 2 - 2426 comma 3 - 2426 comma 4 - 2426 comma 10 del Codice Civile.

Forlì, 30 aprile 2009

Per il Consiglio di Amministrazione

Vittorio Croci