



**ELF LISCATE S.r.l.**

Società a responsabilità limitata con Socio Unico

Sede in Piazza Lina Bo Bardi, n. 3 - Milano

Capitale sociale Euro 10.000, i.v.

Codice fiscale e Partita IVA n. 11031200964

\* \* \*

**VERBALE DI ASSEMBLEA**

Il giorno 26 marzo 2021, alle ore 11.00, l'Assemblea dei Soci di ELF Liscate S.r.l. (la "Società") si è riunita presso gli uffici dello studio Pirola Pennuto Zei e Associati in Milano per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno:

1. Delibere ai sensi dell'art. 2479, comma 2, numero 1) e numero 2), del codice civile, delibere inerenti;
2. Varie ed eventuali.

Sono presenti il sig. Marco Fantoni, Amministratore Unico, e la signora Nicole Tognon, in rappresentanza del Socio ELF Holding S.c.a., in forza di delega conservata agli atti. È inoltre presente il sig. Giovanni Giudici.

Ai sensi dello Statuto, assume la presidenza dell'Assemblea il sig. Marco Fantoni e chiama a fungere da segretario il sig. Giovanni Giudici, il quale accetta l'incarico.

Il Presidente, constatato e dato atto che l'assemblea è validamente costituita in forma totalitaria ai sensi dell'articolo 2479-bis, comma 5, Codice civile, essendo presente l'Amministratore Unico e il Socio Unico, come sopra rappresentato, dichiara che la seduta è validamente costituita e atta a deliberare sui punti all'ordine del giorno.

**Per quanto concerne il primo punto all'ordine del giorno**, il Presidente illustra ai presenti il contenuto del progetto di Bilancio per il primo esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2020, comprensivo di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, corredato dalla Relazione sulla Gestione, e da cui emerge una perdita di esercizio di Euro 156.240. Detti documenti vengono allegati al presente verbale.

Si discutono i fatti principali della gestione nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Si



discute, inoltre, delle conseguenze sul mercato di riferimento derivanti dal perdurare della pandemia da COVID-19 o "Coronavirus". Benché alla data odierna risulti ancora difficile prevedere con certezza la durata e gli effetti economico-sociali causati dal "Coronavirus" gli scenari circa le sue prevedibili evoluzioni e, quindi, valutarne in modo certo gli eventuali impatti sulla performance e sulla situazione patrimoniale e finanziaria della Società, si ritiene di avere la ragionevole aspettativa che la Società continuerà la propria esistenza operativa in un futuro prevedibile; di conseguenza, il bilancio dell'esercizio 2020 è stato predisposto in prospettiva di continuità, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili sulla struttura patrimoniale e finanziaria e sull'andamento operativo della società.

Inoltre, il Presidente comunica all'assemblea di aver rassegnato in data odierna le proprie dimissioni dalla carica di Amministratore Unico della Società, giusta lettera di dimissioni messa agli atti della Società.

Prende quindi la parola il rappresentante del socio Unico che, dopo aver rivolto un ringraziamento al Dott. Fantoni per la collaborazione e per l'impegno profusi nell'adempimento del mandato ricevuto, manifesta l'intenzione di deliberare la ratifica dell'operato dello stesso Amministratore Unico.

Al termine della discussione, il Presidente propone di deliberare in merito all'approvazione del Bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e alla nomina di un nuovo organo amministrativo.

L'assemblea, nell'espressione di voto del Socio Unico, come sopra rappresentato, udito quanto sopra esposto dal Presidente ed esaminata la summenzionata documentazione, con voto espresso

#### **DELIBERA**

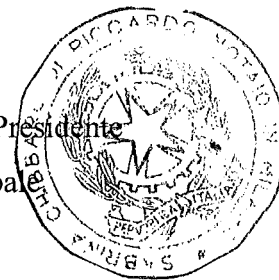
- di approvare nel suo complesso e in ogni singola posta il Bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come presentato dall'Amministratore Unico, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e, unitamente ad esso, la Relazione sulla Gestione;
- di approvare la proposta dell'Amministratore Unico circa il riporto a nuovo della perdita d'esercizio pari ad Euro 156.240;



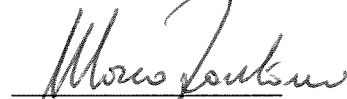
- preso atto delle dimissioni del dott. Fantoni dalla carica di Amministratore Unico, con decorrenza dalla data odierna, di approvare e ratificare, in modo pieno e definitivo, l'operato compiuto dallo stesso nel corso della durata della sua carica, come riflesso nei libri sociali, nelle scritture contabili e nei bilanci approvati dalla Società in relazione al predetto periodo temporale, rinunciando, gratuitamente ed irrevocabilmente, sin d'ora, ad esperire qualunque azione di responsabilità nei confronti del medesimo, nei termini più ampi consentiti dalla legge (ivi inclusa la rinuncia ad ogni azione di responsabilità prevista dall'articolo 2476 del Codice Civile e, per quanto applicabile, ai sensi dell'articolo 2043 del codice civile), per fatti e/o atti di gestione della Società compiuti nel corso della durata del suo incarico, che l'Assemblea dichiara di ben conoscere, salvo il caso di azioni e/o omissioni poste in essere dolosamente o per colpa grave nell'esercizio del proprio incarico di amministratore unico;
- di nominare per un triennio e quindi sino alla data dell'assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023, con tutti i poteri di legge e Statuto, un Consiglio di Amministrazione formato da 3 (tre) membri, nelle persone dei signori:
  - Vincenzo Nocerino, nato a Napoli il 4 ottobre 1981, Codice fiscale NCRVCN81R04F839Y, indirizzo di posta elettronica [vincenzo.nocerino@realestate.bnpparibas](mailto:vincenzo.nocerino@realestate.bnpparibas);
  - Enrico Pace, nato a Milano l'8 febbraio 1988, Codice fiscale PCANRC88B08F205U, indirizzo di posta elettronica [enrico.pace@realestate.bnpparibas](mailto:enrico.pace@realestate.bnpparibas);
  - Luigi Miranda, nato a Pompei il 1° maggio 1987, Codice fiscale MRNLGU87E01G813N, indirizzo di posta elettronica [luigi.miranda@realestate.bnpparibas](mailto:luigi.miranda@realestate.bnpparibas);
- di nominare il sig. Vincenzo Nocerino quale Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- di non attribuire agli Amministratori testè nominati alcun compenso, oltre al rimborso delle spese sostenute in ragione del proprio ufficio.

\* \* \*

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore 11.20 previa lettura e approvazione del verbale



Il Presidente

  
(Marco Fantoni)

Il Segretario

  
(Giovanni Giudici)

**ELF LISCATE S.R.L.****Bilancio di esercizio al 31-12-2020**

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	PIAZZA LINA BO BARDI 3, 20124 MILANO (MI)
<b>Codice Fiscale</b>	11031200964
<b>Numero Rea</b>	MI 2573976
<b>P.I.</b>	11031200964
<b>Capitale Sociale Euro</b>	10.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	68.20.01
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	si
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no



# Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	14.282.568	14.617.415
Totale immobilizzazioni materiali	14.282.568	14.617.415
Totale immobilizzazioni (B)	14.282.568	14.617.415
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.867	13.114
Totale crediti verso clienti	48.867	13.114
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	396.956	3.032.634
Totale crediti tributari	396.956	3.032.634
Totale crediti	445.823	3.045.748
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	135.614	438.224
Totale disponibilità liquide	135.614	438.224
Totale attivo circolante (C)	581.437	3.483.972
<b>D) Ratei e risconti</b>	131.812	85.666
Totale attivo	14.995.817	18.187.053
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	10.000	10.000
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Versamenti in conto capitale	8.796.650	9.257.040
Totale altre riserve	8.796.650	9.257.040
<b>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(56.831)	-
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(156.240)	(56.831)
Totale patrimonio netto	8.593.579	9.210.209
<b>D) Debiti</b>		
<b>3) debiti verso soci per finanziamenti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	345.444	41.866
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.954.854	8.554.190
Totale debiti verso soci per finanziamenti	6.300.298	8.596.056
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.175	239.771
Totale debiti verso fornitori	51.175	239.771
<b>10) debiti verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.466	135.067
Totale debiti verso imprese collegate	21.466	135.067
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.299	3.912
Totale debiti tributari	12.299	3.912
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.000	2.038

Totale altri debiti	12.000	2.038
Totale debiti	6.397.238	8.976.844
E) Ratei e risconti	5.000	-
Totale passivo	14.995.817	18.187.053



## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	723.028	78.111
5) altri ricavi e proventi		
altri	96.750	13.114
Totale altri ricavi e proventi	96.750	13.114
Totale valore della produzione	819.778	91.225
B) Costi della produzione		
7) per servizi	222.147	55.251
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	351.847	39.430
Totale ammortamenti e svalutazioni	351.847	39.430
14) oneri diversi di gestione	86.954	11.009
Totale costi della produzione	660.948	105.690
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	158.830	(14.465)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8	-
Totale proventi diversi dai precedenti	8	-
Totale altri proventi finanziari	8	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	303.578	41.866
Totale interessi e altri oneri finanziari	303.578	41.866
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(303.570)	(41.866)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(144.740)	(56.331)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.000	500
imposte relative a esercizi precedenti	(500)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.500	500
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(156.240)	(56.831)



## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2020 31-12-2019

### Rendiconto finanziario, metodo indiretto

<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(156.240)	(56.831)
Imposte sul reddito	11.500	500
Interessi passivi/(attivi)	303.578	41.866
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	158.838	(14.465)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	351.847	39.430
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	351.847	39.430
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	510.685	24.965
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(35.753)	(13.114)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(188.596)	239.771
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(46.146)	(85.666)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	5.000	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.532.039	(2.895.528)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.266.544	(2.754.537)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.777.229	(2.729.572)
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(303.578)	-
(Imposte sul reddito pagate)	(3.113)	3.412
Totale altre rettifiche	(306.691)	3.412
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.470.538	(2.726.160)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(17.000)	(14.656.846)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(17.000)	(14.656.846)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Accensione finanziamenti	-	8.554.190
(Rimborso finanziamenti)	(2.295.758)	-
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(460.390)	9.267.040
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.756.148)	17.821.230
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(302.610)	438.224
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	438.224	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	438.224	-
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	135.614	438.224
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	135.614	438.224

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

## Nota integrativa, parte iniziale

Signor Socio,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 156.240.

### **Attività svolte e fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 costituisce il secondo bilancio d'esercizio della Società, la quale è stata costituita il 31 ottobre 2019.

L'oggetto sociale comprende l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la ristrutturazione di immobili in genere, nonché la locazione di immobili di proprietà.

In data 21 novembre 2019, la Società ha acquistato un immobile ad uso logistico sito a Liscate, via Martiri della Libertà n. 6, 8 e 10, costituito da un intero fabbricato a tre piani, un piano copertura con pannelli solari e un piano interrato, con annessa area di pertinenza. Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di compravendita, la Società ha iniziato l'attività di gestione immobiliare concedendo in locazione l'immobile.

Con riferimento ai fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio, si segnala che la diffusione pandemica di Covid-19 e le conseguenti misure restrittive per il suo contenimento stanno avendo ripercussioni economiche e finanziarie su tutti i settori di attività. Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano ad oggi prevedibili. I potenziali effetti di questo fenomeno sulla situazione patrimoniale e finanziaria sono stati e continueranno ad essere oggetto di monitoraggio da parte dell'Amministrazione della Società.

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle norme introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## **Principi di redazione**

(Rif. art. 2423 e art. 2423-bis C.c.)

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

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

## **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

## Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

### Immobilizzazioni

#### Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%

I beni acquistati nel corso dell'esercizio sono stati ammortizzati pro-rata temporis. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

### Crediti

I crediti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 c. 2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

### Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 c. 2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 C.c.. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

### Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, secondo il principio della competenza economica e temporale.

### Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica. Essi sono indicati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei beni e servizi. In particolare:

- i ricavi derivanti da prestazioni di servizi si considerano maturati all'esecuzione della prestazione e quelli di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale;

- i costi sono contabilizzati secondo il principio della competenza;
- i proventi ed oneri finanziari sono contabilizzati in base al principio della competenza temporale.

**Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.



## **Nota integrativa, attivo**

### **Immobilizzazioni**

#### **Immobilizzazioni materiali**

##### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	14.656.845	14.656.845
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	39.430	39.430
Valore di bilancio	14.617.415	14.617.415
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi per acquisizioni	17.000	17.000
Ammortamento dell'esercizio	351.847	351.847
Totale variazioni	(334.847)	(334.847)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	14.673.845	14.673.845
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	391.277	391.277
Valore di bilancio	14.282.568	14.282.568

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli immobili, la quale non viene assoggettata ad ammortamento.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che prevede la ripartizione del costo nella misura, ritenuta congrua, del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Il valore netto contabile dell'immobile sociale è risultato congruo rispetto al valore recuperabile dello stesso, determinato sulla base di apposita perizia di stima acquisita dalla Società e riferita alla data del 31 dicembre 2020.

#### **Operazioni di locazione finanziaria**

La Società non ha posto in essere operazioni di locazione finanziaria.

### **Attivo circolante**

#### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

##### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	13.114	35.753	48.867	48.867
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.032.634	(2.635.678)	396.956	396.956
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.045.748	(2.599.925)	445.823	445.823

I crediti tributari sono riferiti al credito IVA relativo all'acquisto dell'immobile citato in premessa. La Società ha ottenuto il rimborso da parte dell'Amministrazione Finanziaria di una quota di tale credito pari ad Euro 2.413.840.

##### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti sono riferibili esclusivamente a soggetti italiani (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

## Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	438.224	(302.610)	135.614
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>438.224</b>	<b>(302.610)</b>	<b>135.614</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide detenute presso conti correnti bancari alla data di chiusura dell'esercizio.

## **Ratei e risconti attivi**

I risconti attivi si riferiscono all'imposta di registro a carico della Società per la registrazione del contratto di locazione per Euro 3.284 e a risconti attivi per assicurazioni per Euro 26.277.

I ratei attivi si riferiscono alla normalizzazione dei canoni di locazione per Euro 102.251.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	78.111	24.140	102.251
Risconti attivi	7.555	22.006	29.561
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>85.666</b>	<b>46.146</b>	<b>131.812</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### **Patrimonio netto**

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il capitale è stato interamente sottoscritto e versato dal socio unico Eurozone Logistics Fund Holding S.c.a..

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	10.000	-	-		10.000
Altre riserve					
Versamenti in conto capitale	9.257.040	-	460.390		8.796.650
Totale altre riserve	9.257.040	-	460.390		8.796.650
Utili (perdite) portati a nuovo	-	(56.831)	-		(56.831)
Utile (perdita) dell'esercizio	(56.831)	56.831	-	(156.240)	(156.240)
Totale patrimonio netto	9.210.209	0	460.390	(156.240)	8.593.579

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nell'esercizio precedente (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	10.000			-
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	8.796.650	Riserva di capitali	A, B, C	8.739.819
Totale altre riserve	8.796.650			8.739.819
Utili portati a nuovo	(56.831)			(56.831)
Totale	8.749.819			8.682.988
Residua quota distribuibile				8.682.988

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro

### **Debiti**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

### Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	8.596.056	(2.295.758)	6.300.298	345.444	5.954.854
Debiti verso fornitori	239.771	(188.596)	51.175	51.175	-
Debiti verso imprese collegate	135.067	(113.601)	21.466	21.466	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Debiti tributari</b>	3.912	8.387	12.299	12.299	-
<b>Altri debiti</b>	2.038	9.962	12.000	12.000	-
<b>Totale debiti</b>	8.976.844	(2.579.606)	6.397.238	442.384	5.954.854

I "debiti verso imprese collegate" sono rappresentati da debiti per servizi ricevuti inerenti l'acquisizione e gestione dell'immobile, per maggiori dettagli si rimanda a quanto evidenziato nella relazione sulla gestione

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRAP per Euro 12.000 oltre ai debiti per ritenute da versare per Euro 299.

La voce "Altri debiti" fa riferimento a debiti nei confronti dell'amministratore della Società per Euro 12.000.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Altri Paesi UE	Totale
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	-	6.300.298	6.300.298
<b>Debiti verso fornitori</b>	51.175	-	51.175
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	5.954	15.512	21.466
<b>Debiti tributari</b>	12.299	-	12.299
<b>Altri debiti</b>	12.000	-	12.000
<b>Debiti</b>	81.428	6.315.810	6.397.238

### Finanziamenti effettuati da soci della società

La Società ha ricevuto un finanziamento finalizzato all'acquisizione dell'immobile di cui in premessa, rappresentato tra le immobilizzazioni materiali, dal socio unico Eurozone Logistics Fund Holding S.c.a., con scadenza 1° gennaio 2031. Il finanziamento è iscritto nella voce "Debiti verso soci per finanziamenti", per un importo, comprensivo di interessi maturati al 31 dicembre 2020, pari a Euro 6.300.298. La variazione del debito intervenuta nell'esercizio è riferibile (i) al rimborso parziale di una quota capitale dello stesso e (ii) ai relativi interessi.





## **Nota integrativa, conto economico**

### **Valore della produzione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

La Società ha conseguito ricavi derivanti dalla propria attività tipica di locazione immobiliare.

Il valore della produzione include i ricavi derivanti dai canoni di locazione di competenza dell'esercizio; laddove i contratti di locazione prevedano periodi di free-rent o incentivi a favore del conduttore, si è provveduto a ripartire il relativo importo, pro-rata temporis, su tutta la durata della locazione a rettifica del relativo ricavo da locazione.

### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

Non si fornisce una suddivisione dei ricavi per categoria di attività e per area geografica poiché non rilevante.

### **Costi della produzione**

#### **Costi per servizi**

I Costi per servizi pari a Euro 222.147 (Euro 55.251 al 31 dicembre 2019) si riferiscono principalmente alle spese inerenti l'immobile di proprietà della Società per Euro 136.065 in parte riaddebitati ai conduttori, a consulenze per servizi contabili, fiscali e legali per Euro 53.243 e ai compensi spettanti all'amministratore della Società per Euro 15.103.

#### **Ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali pari a Euro 351.847 (Euro 39.430 al 31 dicembre 2019) sono stati calcolati sulla base della vita utile del cespite.

#### **Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione pari a Euro 86.954 (Euro 11.009 al 31 dicembre 2019) si riferiscono principalmente all'IMU dovuta per Euro 79.590 e all'imposta di registro per Euro 6.854.

### **Proventi e oneri finanziari**

#### **Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	303.578
Totale	303.578

Gli oneri finanziari si riferiscono agli interessi di competenza dell'esercizio riguardanti il finanziamento erogato dal Socio unico.

### **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Le imposte sul reddito d'esercizio pari a Euro 11.500 (Euro 500 al 31 dicembre 2019) si riferiscono all'IRAP di competenza dell'esercizio pari ad Euro 12.000, al netto dello stralcio del saldo IRAP relativo allo scorso esercizio pari ad Euro 500.

#### **Riconciliazione tra l'onere fiscale teorico e l'onere fiscale effettivo**

	Valore	Imposta
Risultato prima delle imposte	(144.740)	
Onere fiscale	24%	-
Costi non deducibili	251.686	

Deduzione IMU	(47.754)	
Altre variazioni in diminuzione	(2.000)	
ACE	(123.873)	
Imponibile IRES	(66.681)	
Onere fiscale	24%	-
IRES imputata a conto economico		-

	Valore	Imposta
Differenza tra valore e costi della produzione	158.830	
Onere fiscale teorico	3,9%	6.194
IMU non deducibile	79.590	
Altri costi non deducibili	45.951	
Imponibile Irap	284.371	
Onere fiscale	3,9%	11.090
IRAP imputata a conto economico		12.000



## **Nota integrativa, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

La Società non ha avuto dipendenti nel corso dell'esercizio concluso al 31/12/2020.

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

I compensi maturati a favore dell'Amministratore Unico fino al 31 dicembre 2020 sono pari a Euro 15.103.

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete. La Società non ha nominato il Collegio sindacale in assenza del relativo obbligo di legge. Il bilancio della società è soggetto a revisione volontaria da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A.. Gli importi degli onorari riconosciuti alla società di revisione, al netto di IVA e spese, sono pari ad Euro 9.000.

### **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La Società non ha emesso nel corso dell'esercizio strumenti finanziari derivati.

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Le operazioni con parti correlate realizzate dalla Società sono state concluse a condizioni in linea con quelle di mercato. Per maggior dettagli si rimanda a quanto esposto nella relazione sulla gestione.

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La Società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

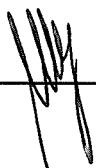
Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico propone all'assemblea di riportare a nuovo la perdita di esercizio, pari ad Euro 156.240, mediante imputazione al conto "Perdite portate a nuovo".

L'Amministratore Unico  
Marco Fantoni

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Lorenzo Banfi, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la Società.



**ELF Liscate S.r.l.**  
Società a responsabilità limitata con Socio Unico

Sede Legale in Milano, piazza Lina Bo Bardi 3  
Capitale sociale Euro 10.000, i.v.

**Relazione sulla gestione  
dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020**

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 costituisce il secondo bilancio d'esercizio della Società, la quale è stata costituita il 31 ottobre 2019 con atto a rogito del Notaio Manuela Agostini. L'esercizio sociale conclusosi il 31 dicembre 2020 espone una perdita pari a Euro 156.240.

L'oggetto sociale della Società comprende la locazione e la gestione di immobili in genere, nonché l'acquisto, la vendita, la costruzione, la permuta, la ristrutturazione di immobili.

**Situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione**

In data 21 novembre 2019, la Società ha acquistato un immobile ad uso logistico sito a Liscate, via Martiri della Libertà n. 6, 8 e 10, costituito da un intero fabbricato a tre piani, un piano copertura con pannelli solari e un piano interrato, con annessa area di pertinenza. Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di compravendita, la Società ha iniziato l'attività di gestione immobiliare concedendo in locazione l'immobile.

Nel primo trimestre del 2020 si è manifestata in tutto il mondo una crisi sanitaria dovuta alla diffusione della pandemia Covid-19. Secondo Banca d'Italia (Bollettino Economico numero 4/2020 Ottobre) dopo la forte caduta in concomitanza con le sospensioni delle attività disposte in primavera, l'economia globale ha segnato in estate una ripresa, evitando finora il materializzarsi degli scenari più avversi; la crescita è tuttavia ancora largamente dipendente dalle eccezionali misure di stimolo introdotte in tutte le principali economie. Le prospettive restano condizionate dall'incertezza circa l'evoluzione della pandemia, la cui incidenza è in aumento nelle ultime settimane, e dalle possibili ripercussioni sui comportamenti delle famiglie e delle imprese.

Anche l'attività economica dell'area dell'euro è tornata a crescere, senza raggiungere ancora i livelli precedenti l'emergenza sanitaria, in linea con lo scenario centrale di graduale ripresa delineato in giugno: per le famiglie, ai persistenti timori di disoccupazione si è associato un aumento del risparmio precauzionale. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha mantenuto un orientamento molto espansivo e ha confermato che è pronto ad adeguare ulteriormente tutti i propri strumenti.

Sulla base degli indicatori disponibili, in Italia nel terzo trimestre il ritorno alla crescita è stato verosimilmente più sostenuto di quanto prefigurato in luglio. Secondo le valutazioni

di Banca d'Italia, anche grazie alle misure di stimolo, l'incremento del prodotto potrebbe essere stato intorno al 12 per cento, sospinto soprattutto dal forte recupero dell'industria, dove le imprese prevedono un andamento più favorevole della domanda nei prossimi mesi. Restano più incerte le prospettive dei servizi, in ripresa anche per effetto del buon andamento dei flussi turistici domestici ma ancora su livelli di attività molto contenuti.

I primi nove mesi del 2020 si chiudono in Italia con una riduzione del 20% circa degli investimenti in immobili commerciali rispetto allo stesso periodo del 2019 (circa 5,8 miliardi di euro rispetto ai circa 7,2 miliardi del 2019). Grazie al risultato del terzo trimestre (il secondo miglior Q3 degli ultimi 10 anni) si riduce quindi il gap registrato nei primi sei mesi 2020 rispetto al 2019 quando il declino dei volumi era pari al 25% circa. Da evidenziare inoltre che, il dato dei primi nove mesi del 2020 è superiore ai rispettivi dati di tutti gli anni precedenti con l'unica eccezione dell'anno 2017 e dell'anno 2019 (anno record). Più nel dettaglio il Q3 2020, con investimenti per poco più di 2 miliardi di euro, mostra un risultato superiore rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 (+5% circa) e 10 anni (+40% circa), quasi allineato al valore del Q2 2020 ma inferiore del 7% circa rispetto al dato del Q3 2019. Da evidenziare rispetto al Q3 2019 anche il calo nel numero di transazioni chiuse: 42 rispetto a 50.

Da un'analisi per asset class emerge come la citata riduzione riscontrata nei primi nove mesi dell'anno, rispetto allo stesso periodo del 2019 (20% circa), sia da attribuirsi al calo degli investimenti nel settore Alberghiero (-70% circa) e nel settore Retail (-45% circa). Al contrario, l'allocazione al prodotto Uffici è risultata superiore del 13% circa rispetto ai primi nove mesi del 2019 e quella al prodotto Logistico superiore del 55% circa.

Gli investimenti in Logistica sono cresciuti del 55% circa rispetto ai primi nove mesi del 2019 e hanno rappresentato circa il 13% del totale del periodo. Più nel dettaglio, per la Logistica finora nel 2020 sono stati registrati poco meno di 800 milioni di euro di investimenti: il secondo miglior risultato di sempre nel periodo di riferimento dopo quello del 2017 (pari a circa 900 milioni di euro). Da segnalare che nel Q3 2020 sono stati registrati investimenti nel prodotto logistico per poco meno di 500 milioni di euro (il secondo miglior Q3 di sempre per il settore dopo quello del 2017): un risultato superiore del 70% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 200% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. Le operazioni chiuse nel trimestre sono state una decina (incluse due relative a portafogli) quasi completamente concentrate nel Nord Italia.

## Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa possono essere descritti come di seguito evidenziato.

Descrizione	Valore al 31/12/2020
Costi per servizi	222.147
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	351.847
Oneri diversi di gestione	86.954
Totale costi della produzione	660.948

## Ricavi

I ricavi realizzati nel corso dell'esercizio sono pari a Euro 819.778 e sono costituiti da proventi della locazione dell'immobile di proprietà e da riaddebiti di spese ai conduttori.

## Rapporti con parti correlate

Si segnalano di seguito i saldi dei rapporti inerenti operazioni svolte con parti correlate.

	Descrizione	Importo
Passività	Debiti v/socio unico:	
	- Finanziamento	5.954.854
	- Interessi	345.444
	Debiti v/società del gruppo:	
	- BNP Paribas Real Estate Italy	5.954
	- BNP Paribas Reim Lux	15.512
Costi	Interessi su finanziamento socio unico	303.578
	- BNP Paribas Real Estate Italy	16.722
	- BNP Paribas Reim Lux	59.921

## Continuità Aziendale

Per quanto attiene al presupposto della continuità aziendale, l'Amministratore ritiene di avere la ragionevole aspettativa che la Società continuerà con la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile, di conseguenza, il bilancio dell'esercizio 2020 è stato predisposto in questa prospettiva di continuità.

Precisa altresì di non avere rilevato, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili in relazione a quanto esposto nel successivo paragrafo, nella struttura patrimoniale e finanziaria e nell'andamento operativo sintomi che possano indurre incertezze sulla continuità aziendale

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

Non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Pur tenendo conto dei rischi tipici del settore di appartenenza e salvo il verificarsi di eventi di natura eccezionale o dipendenti da variabili sostanzialmente non controllabili dall'organo amministrativo (ad esempio, causati dagli effetti negativi prodotti dalla diffusione del "Coronavirus"), si ritiene che la Società potrà continuare nello svolgimento della propria attività di locazione di beni immobili di proprietà sociale.

## Informazioni relative ai rischi e alle incertezze

La gestione della Società ha tenuto in considerazione i rischi attuali e prospettici, anche di medio e lungo termine, nell'ambito di una visione organica e complessiva. Un'adeguata valutazione e gestione dei rischi è un elemento essenziale nell'ambito del processo di creazione di valore per la Società.

L'attività della Società consiste nella gestione e concessione in locazione l'immobile di

proprietà sociale, pertanto risulta esposta ai rischi e alle incertezze tipiche dell'attività immobiliare, quali il rischio di mercato, il rischio di credito, il rischio di liquidità e il rischio operativo.

Il rischio di mercato riguarda l'andamento della domanda e dell'offerta di immobili in locazione con caratteristiche simili, in termini di destinazione d'uso, stato conservativo e dislocazione geografica, a quello di proprietà della Società. Si segnala che la Società: non è soggetta al rischio di oscillazione del tasso di interesse in quanto il finanziamento socio in essere è stato stipulato con un tasso fisso; non è soggetta al rischio sui tassi di cambio in quanto opera esclusivamente con valuta Euro; non è soggetta al rischio prezzo in quanto ha in essere un contratto di locazione pluriennale con canone prefissato.

Il rischio di credito/controparte esprime la probabilità di un inadempimento delle obbligazioni da parte delle controparti della Società. A tal riguardo, la Società monitora il rischio di credito attraverso procedure e azioni volte al controllo e alla valutazione dello *standing* creditizio delle controparti, sia nella fase di avvio di una nuova relazione commerciale sia periodicamente in caso di rapporti in corso. Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una discreta qualità creditizia e che allo stato attuale non ce ne siano di dubbia recuperabilità.

Il rischio liquidità attiene alla possibilità che le risorse finanziarie disponibili all'azienda non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e scadenze prestabiliti. La gestione della tesoreria aziendale persegue la finalità di gestire i flussi finanziari nell'immediato e nel breve termine, al fine di controllare ed ottimizzare l'utilizzo delle disponibilità liquide. La Società persegue una oculata gestione della tesoreria, anche previsionale di medio e lungo termine, al fine di contenere l'esposizione e l'assorbimento di capitale. Considerato il *business* di riferimento, l'esposizione finanziaria è da considerarsi a medio-lungo termine. Si segnala che non esistono differenti fonti di finanziamento alternative al ciclo operativo della Società.

Il rischio operativo riguarda l'impossibilità di gestire gli errori. Al fine di limitare la possibilità di errore e per ottimizzare il *business* dell'azienda, la Società nel corso dell'esercizio ha implementato procedure operative coerenti all'attività sociale.

### **Le altre informazioni**

Diamo atto che la Società non detiene, né ha detenuto, acquistato oppure alienato – in proprio, né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona – azioni proprie né azioni di società controllanti.

Non risultano erogati prestiti, né sono state prestate garanzie in favore dell'Organo Amministrativo. Non sono state sostenute spese per attività di ricerca e sviluppo. La Società non ha sedi secondarie.

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Si propone all'Assemblea di deliberare il riporto della perdita d'esercizio, pari ad Euro 156.240 al nuovo esercizio.

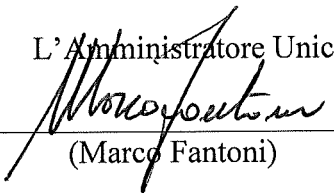
\* \* \*





RingraziandoVi per la fiducia accordata, Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

L' Amministratore Unico



(Marco Fantoni)



## ***Relazione della società di revisione indipendente***

All'Amministratore Unico di ELF Liscate Srl

### ***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di ELF Liscate Srl (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### ***Altri aspetti***

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che ELF Liscate Srl, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, non era obbligata alla revisione contabile ex articolo 2477 del Codice Civile.

Il bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 non è stato sottoposto a revisione contabile.

### ***Limitazione alla distribuzione ed all'utilizzo***

La presente relazione è destinata e indirizzata esclusivamente all'Amministratore Unico di ELF Liscate Srl. Pertanto, la relazione non può essere messa a disposizione di, esibita, consegnata o anche solo menzionata a terzi, diversi dai componenti dell'organo amministrativo della Vostra Società. Inoltre, essa non può essere depositata presso il competente Registro delle Imprese in quanto trattasi di documento non soggetto a pubblicità e non può essere allegata e riprodotta, in tutto o in parte, né citata in qualsiasi documento relativo alla Vostra società, senza il nostro preventivo consenso scritto.

---

### ***PricewaterhouseCoopers SpA***

Sede legale: Milano 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - Bari 70122 Via Abate Ginna 72 Tel. 080 5640211 - Bergamo 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - Napoli 80121 Via del Mille 16 Tel. 081 36181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

### ***Responsabilità dell'amministratore unico per il bilancio d'esercizio***

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza



significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

---

## ***Altre relazioni***

---

### ***Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, sulla sua conformità alle norme di legge e dichiarazione su eventuali errori significativi***

L'amministratore unico di ELF Liscate Srl è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione di ELF Liscate Srl al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di ELF Liscate Srl al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di ELF Liscate Srl al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione su eventuali errori significativi, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 25 marzo 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

Nicola Fierro  
(Revisore legale)

**Eurozone Logistics Fund Holding S.C.A.**

*Société en commandite par actions* duly incorporated and existing under the laws of the Grand Duchy of Luxembourg - Registered office at L-2540, Luxembourg, rue Edward Steichen no. 10  
Registration number with the Luxembourg Registre de Commerce et des Sociétés (R.C.S.) B214732

Spettabile  
**ELF Liscate S.r.l.**  
Piazza Lina Bo Bardi, 3  
20124 Milano

**DELEGA**  
**PROXY**

**Vi preghiamo prendere nota che ai fini della partecipazione all'Assemblea della Vostra Società che si terrà presso la sede legale della Società, o in altro luogo nel comune di Milano, il giorno 15 marzo 2021 o in successivo giorno del mese di marzo 2021, deleghiamo disgiuntamente a rappresentarci a tutti gli effetti:**

*For the purposes of the attendance to the Shareholders' Meeting of the Company, that will take place at the Company's registered office, or other place in the Municipality of Milan, on 15 March 2021, or other following day during the month of March 2021, please take note that we appoint to severally represent us for all purposes:*

**Mrs. Nicole Tognon**  
**Mr. Enrico Pace**

**conferendo agli stessi tutti i necessari poteri e riconoscendo sin d'ora per rato e fermo il loro operato con riferimento alle seguenti delibere:**

*Granting them all necessary powers and recognizing with immediate effect the full ratification and approval of their course of action with reference to the following resolutions:*

**1. Delibere ai sensi dell'art. 2479, comma 2, numero 1) e numero 2), del codice civile, delibere inerenti;**

*1. Resolutions pursuant to art. 2479 (2) no. (1) and no. (2) of the Civil Code, relevant resolutions;*

**2. Varie ed eventuali.**

*2. Any other business.*

Luxembourg, 16 March 2021

**EUROZONE LOGISTICS FUND HOLDING S.C.A.**

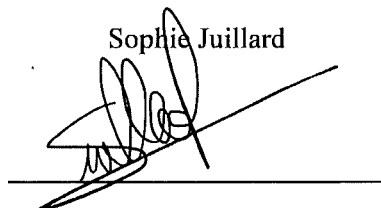
**Represented by PAN European GP Funds S.à.r.l.**

**Itself represented by its managers:**

Pascal Brayeur



Sophie Juillard



Spett.le:  
**ELF LISCATE S.R.L.**  
Piazza Lina Bo Bardi, 3  
20124 - Milano

Spett.le:  
**EUROZONE LOGISTICS FUND HOLDING S.C.A.**  
Rue Edward Steichen no. 10  
L-2540 Luxembourg

Milano, 26 marzo 2021

**Re: Dimissioni dalla carica di amministratore unico della società ELF Liscate S.r.l.**

Egregi Signori,

con la presente rassegno le mie dimissioni dalla carica di amministratore unico di ELF Liscate S.r.l. (la "**Società**"). Le presenti dimissioni sono irrevocabili, con effetto dalla data odierna.

Con la presente dichiaro, altresì, di non avere più nulla a pretendere nei confronti della Società, salvo l'emolumento maturato fino alla data odierna, per l'attività da me prestata, a qualsiasi azione, a qualunque titolo nei confronti della Società.

**Re: Resignation from the office of the sole director of the company ELF Liscate S.r.l.**

Dear Sirs,

I hereby irrevocably resign from the office of the sole director of ELF Liscate S.r.l. (the "**Company**"). These resignations are irrevocable and effective from today.

*I also declare that I waive any actions or claims of any nature that I might have against the Company, save for the fees accrued up to date.*

  
Marco Fantoni