

NEIF II Affori 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. 09540940963

* * *

VERBALE DI ASSEMBLEA

Il giorno 29 marzo 2021 alle ore 15.20 l'Assemblea dei Soci di NEIF II Affori 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. Michele Cibrario, Amministratore Unico, e la signora Nicole Tognon, in rappresentanza del Socio NEIF II Holding S.à.r.l., 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. Michele Cibrario 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 e da cui emerge una perdita di esercizio di Euro 224.660. Il Presidente passa alla lettura della Relazione sulla gestione e della relazione del Revisore Legale. 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 sig. Cibrario 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 224.660;

- preso atto delle dimissioni del sig. Cibrario 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 della 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;
 - Enrico Pace, nato a Milano l'8 febbraio 1988, Codice fiscale PCANRC88B08F205U, indirizzo di posta elettronica enrico.pace@realestate.bnpparibas;
 - Luigi Miranda, nato a Pompei il 1° maggio 1987, Codice fiscale MRNLGU87E01G813N, indirizzo di posta elettronica 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 15.35 previa lettura e approvazione del verbale.



Il Presidente


(Michele Cibrario)

Il Segretario


(Giovanni Giudici)

NEIF II AFFORI S.R.L.**Bilancio di esercizio al 31-12-2020**

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA LINA BO BARDI 3, 20124 MILANO (MI)
Codice Fiscale	09540940963
Numero Rea	MI 2097093
P.I.	09540940963
Capitale Sociale Euro	10.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no



Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	34.030.982	35.010.256
Totale immobilizzazioni materiali	34.030.982	35.010.256
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.648	1.648
Totale crediti verso altri	1.648	1.648
Totale crediti	1.648	1.648
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.648	1.648
Totale immobilizzazioni (B)	34.032.630	35.011.904
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	551.085	325.037
Totale crediti verso clienti	551.085	325.037
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.902	76.474
Totale crediti tributari	7.902	76.474
5-ter) imposte anticipate	24.936	32.300
Totale crediti	583.923	433.811
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	357.900	144.879
Totale disponibilità liquide	357.900	144.879
Totale attivo circolante (C)	941.823	578.690
D) Ratei e risconti	20.752	18.162
Totale attivo	34.995.205	35.608.756
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000	10.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto capitale	6.971.000	6.971.000
Varie altre riserve	(2.536.397)	(2.536.397)
Totale altre riserve	4.434.603	4.434.603
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(78.966)	(102.285)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.482.585)	(1.071.194)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(224.660)	(411.391)
Totale patrimonio netto	2.658.392	2.859.733
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	2.383.294	2.465.686
3) strumenti finanziari derivati passivi	103.902	134.585
Totale fondi per rischi ed oneri	2.487.196	2.600.271
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		

esigibili entro l'esercizio successivo	1.086.704	1.346.695
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.196.490	13.196.490
Totale debiti verso soci per finanziamenti	14.283.194	14.543.185
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	233.577	169.516
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.024.727	15.024.727
Totale debiti verso banche	15.258.304	15.194.243
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	182.500	361.490
Totale debiti verso fornitori	182.500	361.490
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	74.877	39.157
Totale debiti verso imprese collegate	74.877	39.157
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.711	3.539
Totale debiti tributari	45.711	3.539
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	31	31
Totale altri debiti	31	31
Totale debiti	29.844.617	30.141.645
E) Ratei e risconti	5.000	7.107
Totale passivo	34.995.205	35.608.756



Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.617.952	2.544.861
5) altri ricavi e proventi		
altri	18.158	7.958
Totale altri ricavi e proventi	18.158	7.958
Totale valore della produzione	2.636.110	2.552.819
B) Costi della produzione		
7) per servizi	713.757	878.231
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	988.354	980.385
Totale ammortamenti e svalutazioni	988.354	980.385
14) oneri diversi di gestione	219.986	220.257
Totale costi della produzione	1.922.097	2.078.873
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	714.013	473.946
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	5
Totale proventi diversi dai precedenti	-	5
Totale altri proventi finanziari	-	5
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	659.824	692.815
altri	252.936	233.960
Totale interessi e altri oneri finanziari	912.760	926.775
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(912.760)	(926.770)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(198.747)	(452.824)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	112.500	87.000
imposte relative a esercizi precedenti	(4.195)	(46.041)
imposte differite e anticipate	(82.392)	(82.392)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	25.913	(41.433)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(224.660)	(411.391)



Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2020 31-12-2019

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	(224.660)	(411.391)
Imposte sul reddito	25.913	(41.433)
Interessi passivi/(attivi)	912.760	926.770
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	714.013	473.946
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	988.354	980.385
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	988.354	980.385
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.702.367	1.454.331
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(226.048)	35.637
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(178.990)	83.891
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.590)	(4.258)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(2.107)	670
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	35.720	(6.343)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(374.015)	109.597
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.328.352	1.563.928
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	912.760	(926.770)
(Imposte sul reddito pagate)	2.439	(62.358)
Totale altre rettifiche	915.199	(989.128)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.243.551	574.800

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	9.080	(78.536)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	9.080	(78.536)

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(195.930)	(405.850)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(195.930)	(405.850)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.056.701	90.414
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	144.879	54.465
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	144.879	54.465
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	357.900	144.879
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	357.900	144.879



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 224.660.

Attività svolte

La Società svolge la propria attività nel settore immobiliare avendo come oggetto sociale l'acquisto, la vendita, la costruzione, la permuta, la ristrutturazione, la locazione e la gestione di immobili in genere.

In data 4 agosto 2016, la Società ha acquistato con atto a rogito del Notaio Renato Giacosa un fabbricato sito in Milano, via Cialdini n. 16, costituito da tre corpi di fabbrica uniti tra loro. La società pertanto svolge l'attività di gestione immobiliare concedendo in locazione l'immobile di proprietà mediante appositi contratti stipulati in qualità di locatore.

Per completezza si ricorda che, in data 24 luglio 2018, la Società ha effettuato una operazione di fusione per incorporazione della propria controllante Neif II Affori S.r.l.. Per effetto dell'operazione la società controllante si è estinta e le quote di partecipazione della Società sono state assegnate a Neif II Holding S.à.r.l. La fusione ha avuto efficacia a partire dal 1 agosto 2018, con retrodatazione degli effetti contabili alla data del 1 gennaio 2018. La fusione ha generato un disavanzo da annullamento che è stato parzialmente imputato al costo dell'immobile e verrà ammortizzato sulla base della vita utile residua dell'immobile.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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, C.c 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).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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 rettifiche 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, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

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, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3 %

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 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza 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.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono stati rilevati inizialmente quando la società ha acquisito i relativi diritti ed obblighi; la loro valutazione è stata fatta al fair value sia alla data di rilevazione iniziale sia ad ogni data di chiusura del bilancio.

Gli strumenti finanziari derivati con fair value positivo sono stati iscritti nell'attivo di bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie. La loro classificazione nell'attivo immobilizzato o circolante dipende dalla natura dello strumento stesso:

- uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari o del fair value di un'attività segue la classificazione, nell'attivo circolante o immobilizzato, dell'attività coperta;
- uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari e del fair value di una passività entro l'esercizio, di un impegno irrevocabile o un'operazione programmata altamente probabile è classificato nell'attivo circolante;
- uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari e del di una fair value passività oltre l'esercizio è classificato nell'attivo immobilizzato;
- uno strumento finanziario derivato non di copertura è classificato nell'attivo circolante entro l'esercizio successivo.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

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;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non sussistono crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera.



Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
34.030.982	35.010.256	-979.274

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	37.934.995	37.934.995
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.924.739	2.924.739
Valore di bilancio	35.010.256	35.010.256
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	9.080	9.080
Ammortamento dell'esercizio	988.354	988.354
Totale variazioni	(979.274)	(979.274)
Valore di fine esercizio		
Costo	37.944.075	37.944.075
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.913.093	3.913.093
Valore di bilancio	34.030.982	34.030.982

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 stessi.

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

Come noto, nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2018 la società ha effettuato una fusione per incorporazione della propria controllante Neif II Affori S.r.l.. La fusione ha generato un disavanzo da annullamento che è stato parzialmente imputato al costo dell'immobile e verrà ammortizzato sulla base della vita utile residua dell'immobile.

In dettaglio, il disavanzo da annullamento si riferisce al disavanzo di fusione per l'importo di euro 6.797.738 e, per l'importo di Euro 2.630.470, alle imposte differite calcolate sul disavanzo di fusione.

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 in essere contratti di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.648	1.648	0

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati



	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	1.648	0	1.648	1.648
Totale crediti immobilizzati	1.648	0	1.648	1.648

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	1.648

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
583.923	433.811	150.112

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	325.037	226.048	551.085	551.085
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	76.474	(68.572)	7.902	7.902
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	32.300	(7.364)	24.936	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	433.811	150.112	583.923	558.987

I crediti verso clienti sono costituiti da posizioni creditorie inerenti l'attività di locazione. I crediti tributari si riferiscono al credito IVA.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica poiché non significativa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non ha posto in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
357.900	144.879	213.021

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	144.879	213.021	357.900
Totale disponibilità liquide	144.879	213.021	357.900

Ratei e risconti attivi



Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
20.752	18.162	2.590

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Risconto imposta di registro	9.153
Risconto assicurazioni	11.599
Totale	20.752

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).



Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.658.392	2.859.733	-201.341

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	10.000	-	-	-		10.000
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	6.971.000	-	-	-		6.971.000
Varie altre riserve	(2.536.397)	-	-	-		(2.536.397)
Totale altre riserve	4.434.603	-	-	-		4.434.603
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(102.285)	-	23.319	-		(78.966)
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.071.194)	-	-	411.391		(1.482.585)
Utile (perdita) dell'esercizio	(411.391)	(411.391)	-	-	(224.660)	(224.660)
Totale patrimonio netto	2.859.733	(411.391)	23.319	411.391	(224.660)	2.658.392

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 nei tre esercizi precedenti (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	6.971.000	Riserva di capitali	A, B, C	6.971.000
Varie altre riserve	(2.536.397)	Riserva da disavanzo di fusione		-
Totale altre riserve	4.434.603			6.971.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(78.966)			(78.966)
Utili portati a nuovo	(1.482.585)			(1.482.585)
Totale	2.883.052			5.409.449
Residua quota distribuibile				5.409.449

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

	Importo
Disavanzo di fusione	(2.536.396)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale	(2.536.397)



Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1, n. 1 b) quater.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(102.285)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	23.319
Valore di fine esercizio	(78.966)

Lo strumento finanziario derivato è valutato al suo fair value al 31/12/2020.

In ossequio al principio contabile nazionale OIC 32, nel corso dell'esercizio si è provveduto allo stanziamento del fondo per strumenti finanziari derivati passivi per un ammontare tale da recepire la valutazione di mercato, al netto dell'effetto fiscale differito, del contratto derivato di copertura relativo al contratto di finanziamento in essere con Dekabank - Deutsche Girozentrale.

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Versamenti in conto capitale	Differenza da arrotondamento	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	Disavanzo di fusione	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'es. precedente	10.000	6.971.000	1	(69.785)	(2.536.396)	(640.765)	(430.429)	3.303.626
Destinazione del risultato dell'esercizio								
attribuzione dividendi								
altre destinazioni						(430.429)	430.429	
Altre variazioni								
incrementi								
decrementi			2	32.500				32.502
riclassifiche								
							(411.391)	(411.391)

Risultato dell'esercizio precedente								
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.000	6.971.000	(1)	(102.285)	(2.536.396)	(1.071.194)	(411.391)	2.859.733
Destinazione del risultato dell'esercizio								
attribuzione dividendi								
altre destinazioni						(411.391)	411.391	
Altre variazioni								
incrementi				23.319				23.319
decrementi								
riclassifiche								
Risultato dell'esercizio corrente							(224.660)	(224.660)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.000	6.971.000	(1)	(78.966)	(2.536.396)	(1.482.585)	(224.660)	2.658.392

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Versamenti in conto capitale	6.971.000
Totale	6.971.000

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.487.196	2.600.271	-113.075

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.465.686	134.585	2.600.271
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	82.392	30.683	113.075
Totale variazioni	(82.392)	(30.683)	(113.075)
Valore di fine esercizio	2.383.294	103.902	2.487.196

Il fondo imposte differite accoglie lo stanziamento per imposte differite calcolate sulla quota di disavanzo da fusione allocato sul valore del fabbricato iscritto nell'attivo.

Le variazioni del fondo per strumenti finanziari derivati sono rappresentate dalla valutazione al valore di mercato al 31 dicembre 2020 del derivato di copertura relativo al contratto di finanziamento in essere con Dekabank - Deutsche Girozentrale e allo stanziamento delle imposte differite ad esse connesse.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
29.844.617	30.141.645	-297.028

Variazioni e scadenza dei debiti

(Rif. Art. 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	14.543.185	(259.991)	14.283.194	1.086.704	13.196.490
Debiti verso banche	15.194.243	64.061	15.258.304	233.577	15.024.727
Debiti verso fornitori	361.490	(178.990)	182.500	182.500	-
Debiti verso imprese collegate	39.157	35.720	74.877	74.877	-
Debiti tributari	3.539	42.172	45.711	45.711	-
Altri debiti	31	0	31	31	-
Totale debiti	30.141.645	(297.028)	29.844.617	1.623.400	28.221.217

In conformità a quanto richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 6 de C.c., si segnala che il debito verso soci per finanziamenti ha scadenza 31 dicembre 2023.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

La voce debiti tributari si riferisce alle ritenute d'acconto operate dalla società, al debito IRES e al debito IRAP al netto dei relativi acconti.

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	Lussemburgo	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	-	14.283.194	14.283.194
Debiti verso banche	15.258.304	-	15.258.304
Debiti verso fornitori	182.500	-	182.500
Debiti verso imprese collegate	49.793	25.084	74.877
Debiti tributari	45.711	-	45.711
Altri debiti	31	-	31



Area geografica	Italia	Lussemburgo	Totale
Debiti	15.536.339	14.308.278	29.844.617

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti		14.283.194	14.283.194
Debiti verso banche	15.258.304		15.258.304
Debiti verso fornitori		182.500	182.500
Debiti verso imprese collegate		74.877	74.877
Debiti tributari		45.711	45.711
Debiti verso altri		31	31
Totale debiti	15.258.304	14.586.313	29.844.617

Si segnala che è stata iscritta un'ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà della Società a garanzia del finanziamento bancario contratto con l'istituto Dekabank - Deutsche Girozentrale.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione.

Finanziamenti effettuati da soci della società

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono rappresentati dal finanziamento concesso dal socio unico Neif II Holding S. à r.l. (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.).

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.000	7.107	-2.107

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Rateo passivo agency fees	5.000
Totale	5.000

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.



Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.636.110	2.552.819	83.291

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.617.952	2.544.861	73.091
Altri ricavi e proventi	18.158	7.958	10.200
Totale	2.636.110	2.552.819	83.291

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

La voce altri ricavi e proventi si riferisce a riaddebiti di costi, ricavi relativi a esercizi precedenti e a rettifiche per minori costi stanziati in esercizi precedenti.

Non si fornisce una suddivisione dei ricavi per categoria di attività e per area geografica poiché non rilevante (Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.).

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.922.097	2.078.873	-156.776

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Servizi	713.757	878.231	-164.474
Ammortamento immobilizzazioni materiali	988.354	980.385	7.969
Oneri diversi di gestione	219.986	220.257	-271
Totale	1.922.097	2.078.873	-156.776

Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alle spese inerenti l'immobile di proprietà della Società e riaddebitabili ai conduttori, a consulenze per servizi contabili, fiscali e legali, a servizi forniti da società del gruppo.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione si riferiscono ad IMU per Euro 191.799, ad imposta di registro per Euro 27.219, il restante importo si riferisce alla alla tassa di concessione governativa, diritti camerali, imposta di bollo, sanzioni.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespiti e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
912.760	926.770	14.010



Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Interessi attivi	0	5	-5
Interessi e altri oneri finanziari	-912.760	-926.775	-14.015
Totale	-926.770	-926.770	-14.010

Gli interessi e altri oneri finanziari si riferiscono ai finanziamenti concessi dal socio unico e al mutuo bancario. I proventi finanziari si riferiscono ad interessi attivi bancari.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Descrizione	Controllanti	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti bancario		252.936	252.936
Interessi su finanziamenti soci	659.824		659.824
Totale	659.824	252.936	912.760

Gli interessi e altri oneri finanziari si riferiscono ai finanziamenti concessi dal socio unico e al mutuo bancario.

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
25.913	-41.433	67.346

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	112.500	87.000	25.500
IRES	83.000	47.000	36.000
IRAP	29.500	40.000	-10.500
Imposte differite (rilascio)	-82.392	-82.392	0
Imposte relative a esercizi precedenti	-4.195	-46.041	41.846
Totale	25.913	-41.433	67.346

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Riconciliazione tra l'onere fiscale corrente e l'onere fiscale teorico

	Valore	Imposta
Risultato prima delle imposte	-198.746	
Onere fiscale teorico	24%	0
Costi non deducibili	694.040	
Deduzione IMU	-115.079	
Altre variazioni in diminuzione	-1.891	
ACE	-34.458	
Reddito imponibile ai fini IRES	343.866	



Onere fiscale	24%	82.528
IRES imputata a conto economico		83.000

	Valore	IRAP
Differenza tra valore e costi della produzione	714.013	
Onere fiscale teorico	3,90%	27.847
IMU non deducibile	191.799	
Altri costi non deducibili	314.243	
Reddito imponibile ai fini IRAP	1.220.055	
Onere fiscale	3,90%	47.582
Stralcio I acconto IRAP		-18.905
IRAP corrente per l'esercizio		28.677
IRAP imputata a conto economico		29.500

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee imponibili	8.542.271	8.542.271
Differenze temporanee nette	8.542.271	8.542.271
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	2.121.020	344.666
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	70.875	11.517
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	2.050.145	333.149

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Ammortamento disavanzo di fusione	295.312	295.312	24,00%	70.875	3,90%	11.517



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.

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi, per Euro 7.000, spettanti all'amministratore per l'esercizio (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.). La Società non ha nominato il collegio sindacale.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, co 1, n. 16-bis), si segnala che la Società ha incaricato della revisione legale dei conti PricewaterhouseCoopers S.p.A.. Gli onorari maturati per l'esercizio ammontano ad Euro 12.100, al netto di IVA e spese.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La società ha sottoscritto un contratto derivato con finalità di copertura dei flussi finanziari relativi al tasso di interesse dovuto sul finanziamento bancario erogato da Dekabank - Deutsche Girozentrale.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si segnala che le quote della Società sono state costituite in pegno dal socio unico a garanzia del finanziamento bancario ricevuto da Dekabank - Deutsche Girozentrale.

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 normali di mercato. Per maggior dettaglio si rimanda a quanto esposto nella relazione sulla gestione.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite



Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e 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.

Si propone all'assemblea di riportare a nuovo la perdita d'esercizio di Euro 224.660.

Amministratore Unico

Michele Cibrario



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.



Neif II Affori S.r.l. (già Go Gold 1 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.
Relazione sulla gestione
dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Gli importi sono espressi in Euro

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 espone una perdita pari a Euro 224.660.

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

Si ricorda che in data 4 agosto 2016, la Società ha acquistato con atto a rogito del Notaio Renato Giacosa un fabbricato sito in Milano, via Cialdini n. 16, costituito da tre corpi di fabbrica uniti tra loro.

Alla data di compravendita, l'immobile risultava già locato tramite appositi contratti di locazione. La Società è quindi subentrata nei citati contratti di locazione in qualità di locatore e ha iniziato l'attività di gestione immobiliare. L'attività della società nel corso dell'esercizio si è concentrata sul consolidamento dei rapporti con i conduttori.

In data 24 luglio 2018 la Società (già Go Gold 1 S.r.l., di seguito anche l'“**Incorporante**”) ha effettuato una operazione di fusione per incorporazione della propria controllante Neif II Affori S.r.l. (di seguito “**Controllante**” o “**Incorporata**”). Per effetto dell'operazione la Controllante si è estinta e la Incorporante ne ha assunto la denominazione sociale “Neif II Affori S.r.l.”.

La fusione ha avuto efficacia a partire dal 1 agosto 2018, con retrodatazione degli effetti contabili alla data del 1 gennaio 2018 e le quote di partecipazione della Incorporante sono state assegnate a Neif II Holding S.à.r.l.

Da un punto di vista contabile, la partecipazione detenuta dall'Incorporata nella Incorporante è stata “sostituita” dagli elementi patrimoniali attivi e passivi di quest'ultima, e di conseguenza è stata rilevata una differenza da annullamento. La fusione ha comportato l'emersione di un disavanzo da annullamento che è stato parzialmente imputato al valore contabile dell'immobile (per la quota parte allo stesso allocabile nel limite del valore corrente stimato al 31.12.2017) e verrà ammortizzato sulla base della vita utile residua dello stesso.

Con riferimento alla posizione finanziaria, si ricorda inoltre che, in data 23 dicembre 2016, l'incorporante ha acquisito un finanziamento ipotecario con Dekabank – Deutsche Girozentrale al fine dell'acquisto del fabbricato di cui sopra. Detto contratto di mutuo è garantito da ipoteca

di primo grado iscritta sul citato immobile. Inoltre, a seguito dell'operazione di fusione, l'incorporante è subentrata nel debito per finanziamenti della Incorporata verso il socio unico, Neif II Holding S.à.r.l., con scadenza 20 dicembre 2026.

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.

Costi

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

Descrizione	Valore 31/12/2020	Valore 31/12/2019
-------------	----------------------	----------------------

Costi per servizi	713.757	878.231
Ammortamento immobilizzazioni materiali	988.354	980.385
Oneri diversi di gestione	219.986	220.257
Totale	1.922.097	2.078.873

Ricavi

I ricavi realizzati nel corso dell'esercizio sono pari a Euro 2.636.110. Tali ricavi sono stati conseguiti dalla Società nell'esercizio della propria attività tipica di locazione immobiliare.

Descrizione	Valore 31/12/2020	Valore 31/12/2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.617.952	2.544.861
Altri ricavi e proventi	18.158	7.958
Totale	2.636.110	2.552.819

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

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

Descrizione		Importo
Passività	Debiti v/socio unico:	
	- Finanziamento	13.196.490
	- Interessi	1.086.704
	Debiti v/imprese collegate	
	- BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR pA	36.669
	- BNP Paribas Real Estate Investment Management Lux	25.084
Costi	- BNP Paribas Property Management Italy	13.124
	Interessi su finanziamento socio unico	659.824
	Costi per consulenze immobiliari:	
	- BNP Paribas Property Management Italy	21.763
	- BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR pA	34.731
	- BNP Paribas Real Estate Investment Management Lux	100.334

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 sul punto della 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'Amministratore (ad esempio, causati dagli effetti negativi prodotti dalla diffusione del "Coronavirus"), si ritiene che la Società potrà continuare nello svolgimento in modo ordinario della propria attività di locazione e gestione di immobili.

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.

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.

Si segnala che le quote della Società sono state costituite in pegno da parte del Socio unico a favore di Dekabank – Deutsche Girozentrale.

Non risultano, inoltre, erogati prestiti, né sono state prestate garanzie in favore dell'Organo Amministrativo.

Non sono state sostenute spese per attività di ricerca e sviluppo.

Non vi sono sedi secondarie della società.

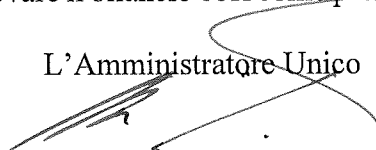
Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'Assemblea di riportare a nuovo la perdita d'esercizio pari a Euro 224.660.

* * *

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

L'Amministratore Unico



(Michele Cibrario)

Spett.le:
NEIF II AFFORI S.R.L.
Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 – Milano

Spett.le:
NEIF II HOLDING S.À.R.L.
Rue Edward Steichen, 10
L-2540 Luxembourg

Milano, 29 marzo 2021

Re: Dimissioni dalla carica di amministratore unico della società NEIF II Affori S.r.l.

Egregi Signori,

con la presente rassegno le mie dimissioni dalla carica di amministratore unico di NEIF II Affori 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 NEIF II Affori S.r.l.

Dear Sirs,

I hereby irrevocably resign from the office of the sole director of NEIF II Affori 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.



Michele Cibrario

NEIF II Holding S.à.r.l.

Société à responsabilité limitée 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.) B193219

Spettabile
Neif II Affori 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 22 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 22 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:

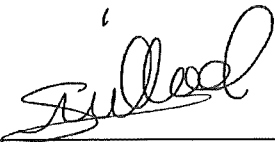
1. Delibere ai sensi dell'art. 2479, comma 2, numero 1) e numero 2), del codice civile, delibere inerenti;

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

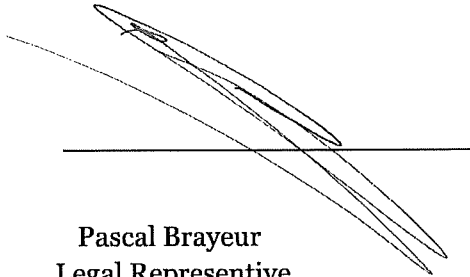
2. Varie ed eventuali.

2. Any other business.

Luxembourg, 18 March 2021



Sophie Juillard
Legal Representative



Pascal Brayeur
Legal Representative

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Al Socio Unico di NEIF II Affori Srl

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di NEIF II Affori 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.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili 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.

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 Gimma 72 Tel. 080 5640211 - Bergamo 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229601 - 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 dei 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

Gli amministratori sono responsabili 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. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10

Gli amministratori della NEIF II Affori Srl sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della NEIF II Affori 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 della NEIF II Affori 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 della NEIF II Affori Srl al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, 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, 26 marzo 2021

PricewaterhouseCoopers SpA


Nicola Fierro
(Revisore legale)