



Alisarda Real Estate Srl

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell' art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39



Shape the future
with confidence

EY S.p.A.
Via Lombardia, 31
00187 Roma

Tel: +39 06 324751
Fax: +39 06 32475504
ey.com

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell' art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Al socio unico della
Alisarda Real Estate Srl

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Alisarda Real Estate Srl (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico e 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 2024, 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.

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



**Shape the future
with confidence**

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 degli utilizzatori prese 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 od 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 e della 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 ai principi di revisione internazionali (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.

Roma, 4 aprile 2025

EY S.p.A.

Matteo De Luca
(Revisore Legale)

Bilancio al 31 Dicembre 2024

Alisarda Real Estate S.r.l.

Direzione e coordinamento di Geasar S.p.A.

Sede in Olbia - Aeroporto Olbia Costa Smeralda

Capitale Sociale Euro 7.800.000 interamente versati

Alisarda Real Estate S.r.l.

Sede in Olbia Aeroporto Costa Smeralda

Capitale sociale Euro 7.800.000 i.v.

Direzione e coordinamento di Geasar S.p.A.

Bilancio Abbreviato al 31 Dicembre 2024

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO		31-dic-24	31-dic-23
B)	IMMOBILIZZAZIONI:		
<i>I</i>	<i>Immobilizzazioni Immateriali:</i>		
1)	costi di impianto e di ampliamento	0	0
2)	costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita'	102.174	0
3)	diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4)	concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5)	avviamento	0	0
6)	immobilizzazioni in corso e acconti	15.000	25.000
7)	altre	0	0
	Totale Immobilizzazioni Immateriali	117.174	25.000
<i>II</i>	<i>Immobilizzazioni Materiali:</i>		
1)	terreni e fabbricati	9.218.565	9.748.023
2)	impianti e macchinario	186.319	561
3)	attrezzature industriali e commerciali	4.180	5.500
	Totale immobilizzazioni materiali	9.409.064	9.754.085
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	9.526.237	9.779.085
C)	ATTIVO CIRCOLANTE		
	Totale	0	0
<i>II</i>	<i>Crediti:</i>		
1)	verso clienti	55.829	20.343
4)	verso controllanti	324.360	181.406
5)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	9.149	9.808
5 bis)	verso erario per crediti tributari	64.820	6.935
5 ter)	verso erario per imposte anticipate	0	0
5 quater)	verso altri	120	120
	Totale	454.278	218.612
<i>IV</i>	<i>Disponibilita' liquide:</i>		
1)	depositi bancari e postali	1.763.122	2.160.205
3)	danaro e valori in cassa	1.075	384
	Totale	1.764.197	2.160.589
	Totale attivo circolante	2.218.474	2.379.201
D)	RATEI E RISCONTI:		
	ratei e risconti attivi	435	1.680
	Totale ratei e risconti	435	1.680
	TOTALE ATTIVO	11.745.147	12.159.966

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO:			
I Capitale sociale	7.800.000		7.800.000
IV Riserva legale	276.835		276.835
VI Altre riserve:	0		0
- Riserva Statutaria	885.986		1.152.640
- Versamenti in conto capitale	3.000.000		3.000.000
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	108.333		108.333
IX Utile (perdita) dell'esercizio	-703.187		-266.653
Totale patrimonio netto	11.367.967		12.071.154
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0		0
D) DEBITI:			
7) debiti verso fornitori	329.461		74.127
11) debiti verso controllanti	23.221		94
11 bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	9.856		14.591
12) debiti tributari	14.617		0
14) altri debiti	25		0
Totale debiti	377.180		88.811
E) RATEI E RISCONTI			
Totale ratei e risconti	0		0
TOTALE PASSIVO	11.745.147		12.159.966

CONTO ECONOMICO

31-dic-24

31-dic-23

A) (+) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni:		
a) da terzi	273.391	241.803
b) da controllanti	79.650	89.236
c) da controllate		0
d) da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5) altri ricavi e proventi		
- altri ricavi e proventi	11.421	418.831
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
Totale		
	364.462	749.870
B) (-) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
a) da terzi	-32.725	-3.033
7) per servizi		
a) da terzi	-194.327	-90.625
b) da controllanti	-17.391	-17.245
d) da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-103.517	-113.162
8) per godimento di beni di terzi		
a) da terzi	-855	0
b) da imprese del gruppo	0	0
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) <i>ammortamento delle immobilizz. immateriali</i>	-25.543	0
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	-669.669	-652.745
c) <i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	0	0
d) <i>svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide</i>	0	0
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione:		
a) da terzi	-198.522	-189.707
b) da controllanti	0	0
Totale		
	-1.242.549	-1.066.517
(A - B) DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		
	-878.087	-316.647
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) <i>(+) altri proventi finanziari:</i>		
d) proventi diversi dai precedenti:		
e) verso terzi	205	162
17) <i>(-) interessi e altri oneri finanziari:</i>		
a) verso terzi	-522	-79
Totale		
	-317	84
Risultato prima delle imposte		
	-878.404	-316.563
20) <i>(-) imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite e anticipate:</i>		
a) correnti	0	0
b) di esercizi precedenti	0	-63
c) anticipate	0	0
d) differite	0	0
e) proventi da adesione al regime di consolidato fiscale	175.217	49.972
Totale imposte sul reddito		
	175.217	49.909
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-703.187	-266.654

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	31-dic-24	31-dic-23
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-	703.187
Imposte sul reddito	(175.217)	(49.909)
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	205	162
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-	878.199
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	695.213	652.745
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	-	182.986
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(177.782)	416.007
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	273.727	(133.135)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	1.245	(1.680)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi		
Altre variazioni del capitale circolante netto	131.975	88.136
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-	46.178
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(205)	(162)
(Imposte sul reddito pagate)		
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	45.973	705.510
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(127.717)	(25.000)
Disinvestimenti	10.000	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(324.648)	
Disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(442.365)	(25.000)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	0	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(396.392)	680.510
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	2.160.589	1.480.079
<i>di cui:</i>		
depositi bancari e postali	2.160.205	1.479.667
denaro e valori in cassa	384	412
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	1.764.197	2.160.590
<i>di cui:</i>		
depositi bancari e postali	1.763.122	2.160.206
denaro e valori in cassa	1.075	384

Alisarda Real Estate S.r.l.

Sede in Olbia Aeroporto Costa Smeralda
Capitale sociale Euro 7.800.000 i.v.
Direzione e coordinamento di Geasar S.p.A.

BILANCIO ABBREVIATO AL 31 DICEMBRE 2024

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Gent.mo Socio ,

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, che viene sottoposto alla Vostra approvazione, è stato predisposto in conformità ai dettami del Codice Civile, interpretati ed integrati dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed ,ove mancanti quando non in contrasto con le norme e i principi contabili italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

Il Bilancio è stato redatto in forma abbreviata in ottemperanza all'art. 2435 bis c.c..Le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. sono state inserite nella presente nota integrativa e, pertanto, come consentito dall'art. 2435 bis comma 5 c.c., non è stata redatta la relazione sulla gestione, si è ritenuto opportuno per maggiore informativa redigere il rendiconto finanziario.

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario (predisposti in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424, 2424 bis c.c., agli artt. 2425 e 2425 bis c.c. e all'art. 2425 ter del Codice Civile) e dalla presente Nota Integrativa.

La Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis del codice civile, da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Infine, a completamento dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, è stato predisposto il Rendiconto Finanziario, che espone le variazioni delle disponibilità liquide intervenute nel corso dell'esercizio.

Nei prospetti di bilancio sono riportati i valori delle voci dell'esercizio precedente, eventualmente riclassificati, ove necessario, per una corretta comparazione.

Gli importi sono espressi in unità di euro, salvo diversa indicazione.

Nel corso del 2024, la proprietà ha posto in essere una serie di azioni propedeutiche e necessarie per la ricollocazione commerciale degli asset di proprietà storicamente condotti dal Gruppo Meridiana.

Il processo di transizione è stato strutturato su due macro-attività principali. Da un lato si è proceduto con l'aggiornamento di impianti ed infrastrutture, pur garantendo una certa disponibilità di spazi per la commercializzazione di breve termine, sia infragruppo che a favore di clienti terzi. Le attività manutentive sono state finanziate in misura rilevante dalle compensazioni ottenute dal conduttore uscente a fronte di non conformità delle condizioni di restituzione degli asset. La commercializzazione di breve termine, principalmente delle facility destinate alla manutenzione aeronautica, ha confermato l'interesse di operatori, privati e non, nei confronti dei due hangar, garantendo comunque supporto finanziario nella delicata fase di ricollocamento commerciale degli asset.

A latere delle azioni di breve termine di cui sopra, la società ha intrapreso iniziative di carattere strategico finalizzate alla locazione duratura e sostenibile dell'intera consistenza immobiliare. In particolare, , con il supporto consulenziale di CBRE, primaria società internazionale specializzata nella commercializzazione immobiliare, sono state esperite due distinte procedure per l'assegnazione della conduzione pluriennale del Centro Direzionale, unitamente all'Ex Palazzina DOV, e del complesso immobiliare destinato alle attività di manutenzione aeronautica, composto dagli Hangar Avio1 e Avio2. Entrambe le procedure hanno riscontrato il forte interessamento di operatori nazionali ed internazionali.

La procedura di selezione del nuovo conduttore delle facility manutentive, ovvero l'Hangar Avio 1 e 2, si è conclusa con esito positivo. La società Atitech, con basi consolidate a Napoli e Roma, si è aggiudicata le strutture con un contratto decennale rinnovabile. La scelta, supportata dalla valutazione di una commissione ad hoc composta da professionisti interni ed esterni al Gruppo Geasar, ha visto Atitech prevalere su numerosi progetti presentati da altri operatori nazionali e internazionali, confermando l'elevato interesse per l'asset. Le strutture sono già nella disponibilità del nuovo conduttore, e gli effetti economici del nuovo accordo avranno decorrenza da gennaio 2025.

Per quanto concerne la seconda procedura di selezione inerente il Centro Direzionale e le relative pertinenze, la società prosegue le trattative in corso.

Pertanto, tenuto conto del confermato crescente interesse da parte del mercato nei confronti degli immobili di proprietà della Società, il management ha predisposto il bilancio nel rispetto del presupposto della continuità aziendale dal momento che la società dispone delle risorse patrimoniali e finanziarie per far fronte alle proprie obbligazioni almeno per i prossimi 12 mesi a partire dalla data di approvazione del presente bilancio d'esercizio.

Informativa dell'attività di Direzione e Coordinamento della società

Come richiesto dall'art. 2497 bis 4° comma del Codice Civile si fornisce un riepilogo con i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2023 di Geasar S.p.A., società che esercita su Alisarda Real Estate S.r.l. l'attività di direzione e coordinamento.

Euro	31 dic 2023
A) Valore della produzione	63.986.315
B) Costi della produzione	-37.900.517
A-B) Differenza fra valore e costi della produzione	26.085.798
C) Proventi e oneri finanziari	3.824.829
Imposte sul reddito	-7.715.685
Utile e perdita dell'esercizio	22.194.942
B) Totale attivo corrente	66.894.087
D - E) Totale attivo immobilizzato	59.310.004
B) Passivo corrente	-39.490.505
A) Passivo non corrente	-1.860.747
Patrimonio netto	84.852.839

La società Alisarda Real Estate S.r.l. è controllata indirettamente dalla F2i Ligantia S.p.A., Capogruppo del Gruppo F2i Ligantia S.p.A. che include nella propria area di consolidamento la società Alisarda Real Estate s.r.l., attraverso il controllo della Società Geasar S.p.A..

PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2024 l'iter di assegnazione della locazione degli asset funzionali alla manutenzione aeronautica è stato concluso positivamente, pertanto gli effetti economici saranno registrati a partire dal gennaio 2025 con un canone di locazione stabilito ad aliquote crescenti, con una stima di entrata a regime a partire dal terzo anno incluso.

Le locazioni minori (training center ed ex-economato) proseguiranno ai livelli del 2024, garantendo la continuità dell'apporto in termini di proventi, mentre proseguirà l'attività di riconversione/commercializzazione delle altre aree secondarie (ex call-center in primis).

Per quanto concerne il Centro Direzionale, si confermano le trattative in corso per la riconversione e si stima una ripresa della piena operatività degli asset nel corso del 2027.

In conclusione, si prevede pertanto un significativo recupero della redditività aziendale nel corso del biennio 2025-26, con l'ottimizzazione dei risultati nel 2027.

FATTI DI RILIEVO ACCADUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Ai sensi dell'art. 2427 del codice civile art. 22 quater non si evidenziano i fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili utilizzati per la redazione del presente Bilancio d'esercizio sono stati adeguati con le modifiche, integrazioni e novità introdotte alle norme del codice civile dal d.lgs.139/2015, che ha recepito in Italia la direttiva contabile 34/2013/UE. In particolare, sono stati adottati i principi contabili nazionali formulati dall'OIC nella versione aggiornata alla data di predisposizione del presente Bilancio.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e sono esposte in bilancio al netto dei relativi fondi di ammortamento. L'ammortamento viene calcolato a quote costanti sulla base delle aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzo dei beni. Le suddette aliquote sono applicate in misura dimezzata sugli incrementi patrimoniali dell'esercizio, al fine di rifletterne il minor utilizzo. Il valore residuo delle immobilizzazioni viene svalutato in caso di perdite durevoli di valore e ripristinato se vengono meno i presupposti, al netto degli ammortamenti applicabili.

Il valore degli immobili iscritti in bilancio viene periodicamente verificato con il valore risultante da valutazioni effettuate da esperti del settore immobiliare e, in caso di valori di mercato inferiori ai valori di carico, il valore di bilancio viene corrispondentemente adeguato. Dal valore delle immobilizzazioni materiali sono esclusi i costi sostenuti per il mantenimento o per il ripristino dello stato di efficienza e del buon funzionamento delle immobilizzazioni materiali; tali costi, in quanto non modificativi della consistenza, vita utile o potenzialità degli stessi beni, vengono addebitati all'esercizio nel quale sono sostenuti.

L'aliquota di ammortamento applicata ai fabbricati, contenuti nell'unica voce Terreni e Fabbricati, è pari al 3%, mentre, l'aliquota applicata alle attrezzature industriali e commerciali è pari al 10%.

CREDITI

Sono esposti al presumibile valore di realizzo, determinato rettificando il valore normale dei crediti tramite apposito fondo svalutazione.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

I depositi bancari ed i valori in cassa sono iscritti in bilancio al loro valore nominale.

DEBITI

I debiti sono iscritti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro presunto valore di estinzione. L'eventuale attualizzazione dei debiti commerciali viene effettuata solo se il valore nominale dei debiti eccede significativamente il prezzo di mercato dei beni acquistati con pagamento a breve termine e se la dilazione concessa eccede significativamente l'esercizio successivo.

IMPOSTE

Le imposte correnti per IRES e IRAP sono stanziate secondo le aliquote e le norme vigenti in base ad una realistica previsione dell'imponibile.

Ai fini dell'IRES la Società ha aderito a partire dal periodo d'imposta 2022 al regime del consolidato fiscale nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del T.U.I.R. facente capo alla controllante F2i Ligantia S.p.A.

Le imposte differite passive e attive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo i criteri civilistici e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali.

La loro valutazione è effettuata tenendo conto dell'aliquota d'imposta che si prevede la società sosterrà nell'anno in cui tali differenze temporanee concorreranno alla formazione del risultato fiscale, considerando le aliquote in vigore o già emanate alla data del bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate nella voce "fondo imposte differite" iscritta nel passivo tra i fondi rischi e oneri; le imposte differite attive sono rilevate nella voce "crediti per imposte anticipate" dell'attivo circolante.

Le imposte differite attive sono iscritte in bilancio nel rispetto del principio della prudenza se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui le stesse si riverseranno di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite passive sono comunque iscritte in bilancio su tutte le differenze temporanee imponibili.

Le imposte differite passive relative alle riserve in sospensione d'imposta non sono rilevate se vi sono scarse probabilità di procedere ad una loro distribuzione.

RICAVI E COSTI

Il 19 aprile 2023, il Consiglio di Gestione dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha approvato il principio contabile n. 34 sui ricavi che incorpora le modifiche intervenute a seguito del processo di consultazione.. L'ambito di applicazione dell'OIC 34 riguarda tutte le operazioni che comportano la rilevazione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, indipendentemente dalla loro classificazione nel Conto economico, mentre restano esclusi, le cessioni di azienda, i fitti attivi, i ristorni e i lavori in corso su ordinazione (per cui si continuerà ad applicare l'OIC 23), nonché le transazioni che non hanno finalità di compravendita. Al fine di individuare i potenziali impatti in sede di prima applicazione delle nuove disposizioni, la Società ha effettuato un'analisi ad esito della quale non sono stati identificati effetti dall'adozione di tale nuovo principio.

La società è impegnata nella prestazioni di servizi nell'ambito delle locazioni degli immobili di proprietà. Per le unità elementari di contabilizzazione che rappresentano la vendita di beni, i ricavi sono rilevati quando tutte le seguenti condizioni sono soddisfatte: a) è avvenuto il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici connessi alla vendita; e b) l'ammontare dei ricavi può essere determinato in modo attendibile.

L'OIC 34 prevede che per le unità elementari di contabilizzazione che rappresentano prestazione di servizi, i ricavi sono rilevati a conto economico in base allo stato di avanzamento se sono rispettate entrambe le seguenti condizioni: a) l'accordo tra le parti prevede che il diritto al corrispettivo per il venditore maturi via via che la prestazione è eseguita; e b) l'ammontare del ricavo di competenza può essere misurato attendibilmente. Ove tali condizioni non siano soddisfatte, il ricavo per il servizio prestato è iscritto a conto economico quando la prestazione è stata definitivamente completata. I corrispettivi aggiuntivi (ad esempio incentivi e premi risultato) sono inclusi nel prezzo complessivo del contratto di vendita solo nel momento in cui divengono ragionevolmente certi. Il Gruppo valuta la ragionevole certezza sulla base dell'esperienza storica, elementi contrattuali e dati previsionali. Sconti, abbuoni, penalità e resi sono contabilizzati in riduzione dei ricavi sulla base della migliore stima del corrispettivo tenendo conto dell'esperienza storica e/o di elaborazioni statistiche. Per stimare tale importo, il Gruppo ha identificato, al fine di meglio prevedere l'importo del corrispettivo variabile, l'importo più probabile.

USO DI STIME

La predisposizione del bilancio richiede da parte dell' Amministratore Delegato l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si poggiano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, nonché l'informativa fornita. Le principali voci di bilancio interessate da tali stime e valutazioni sono gli ammortamenti, avuto particolare riguardo alla vita utile delle immobilizzazioni iscritte in bilancio, i crediti commerciali e i fondi rischi ed oneri.

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La composizione delle immobilizzazioni immateriali è illustrata nelle tabelle sottostanti dalle quali si possono evincere i dati relativi al costo storico, agli ammortamenti accumulati ed ai residui da ammortizzare, esposti per singola categoria di beni.

	31-dic-23			31-dic-24		
	Costo	(F.do ammort.to)	Valore netto	Costo	(F.do ammort.to)	Valore netto
- costi di impianto e ampliamento				127.717	-25.543	102.173,81
- costi ricerca, sviluppo e pubblicita'						
- diritti brevetto ind.le e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno						
- conc., lic., marchi e diritti simili						
avviamento						
- altre						
- immob. In corso E acconti	25.000		25.000	15.000		15.000
	25.000	0	25.000	142.717	-25.543	117.174

Nel corso del 2024 sono entrati in esercizio i cespiti in corso dell'anno precedente riferiti all'avvio dell'iter di selezione di un operatore per la gestione dell'hangar, nello specifico i 102 mila euro si riferiscono alle consulenze per la commercializzazione degli asset per l'assistenza legale (success fee).

Rimangono in corso i cespiti relativi alla selezione di un operatore per la gestione di un immobile ad uso hotel per 12.500 euro ai quali si aggiungono incrementi dell'anno per 2.500 euro.

I movimenti intervenuti nella consistenza delle singole voci sono i seguenti:

	Saldo	Incrementi /	Ammortamento	SALDO
	31-dic-23	Decrementi	dell'esercizio	31-dic-24
- costi di impianto e di ampliamento	0	127.717	-25.543	102.174
- immob. In corso E acconti	25.000	-10.000		15.000
	25.000	117.717	-25.543	117.174

II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio sono illustrati nelle seguenti tabelle:

COSTO	SALDO	Incrementi	Altre variazioni	Decr.ti per dismissioni	SALDO
	31/12/23				31/12/24
<i>Fabbricati industriali</i>					
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	5.120.000				5.120.000
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	7.685.935	123.741			7.809.676
- <i>Fabbricati civili</i>	0				0
- Centro Direzionale Aeroporto	7.005.500				7.005.500
- Edificio "Economato"	1.000.000				1.000.000
- Edificio uffici "DAG/DOV"	900.000				900.000
<i>impianti e macchinari</i>					
- impianti e macchinari specifici	685	200.907			201.592
<i>attrezzature industr. e commerciali</i>					
- attrezzatura varia e minuta	8.800	0			8.800
Totale	21.720.920	324.648			22.045.568

I movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio, con riferimento agli ammortamenti delle immobilizzazioni, sono i seguenti:

AMMORTAMENTI	SALDO	Quota di	Altre variazioni	Decr.ti e riallineamenti	SALDO
	31/12/23	Ammortamento			31/12/24
<i>Fabbricati industriali</i>					
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	3.021.600	153.600			3.175.200
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	3.598.512	232.434			3.830.946
- <i>Fabbricati civili</i>	0	0			0
- Centro Direzionale Aeroporto	4.203.300	210.165			4.413.465
- Edificio "Economato"	600.000	30.000			630.000
- Edificio uffici "DAG/DOV"	540.000	27.000			567.000
<i>impianti e macchinari</i>					
- impianti e macchinari specifici	123	15.150			15.273
	123	15.150			15.273
<i>attrezzature industr. e commerciali</i>					
- attrezzatura varia e minuta	3.300	1.320			4.620
Totale	11.966.835	669.669			12.636.504

Gli ammortamenti dell'esercizio sono pari a circa 669 mila euro.

La tabella riepiloga il valore netto contabile delle Immobilizzazioni materiali al 31/12/24.

VALORE NETTO	SALDO	Incrementi	Altre Variazioni	Ammortamenti	Riclassifiche + Decr.ti e riallineamenti	SALDO
	31/12/23					31/12/24
<i>Fabbricati industriali</i>						
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	2.098.400	0		-153.600		1.944.800
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	4.087.423	123.741		-232.434		3.978.730
- Fabbricati civili	0			0		0
- Centro Direzionale Aeroporto	2.802.200	0		-210.165		2.592.035
- Edificio "Economato"	400.000			-30.000		370.000
- Edificio uffici "DAG/DOV"	360.000			-27.000		333.000
- Immobilizzazioni in corso	0	0				0
- impianti e macchinari specifici	561	200.907		-15.150		186.319
<i>attrezzature industr. e commerciali</i>						
- attrezzatura varia e minuta	5.500	0		-1.320		4.180
<i>Immobilizzazioni materiali in corso e</i>	0	0				0
	9.754.085	324.648		-669.669		9.409.064

I fabbricati civili sono ammortizzati con le medesime aliquote dei fabbricati industriali in quanto aventi carattere accessorio rispetto a quelli strumentali all'impresa.

Gli incrementi delle immobilizzazioni materiali fanno riferimento a interventi sulle strutture edili, impianti tecnologici (centrali termiche e impianti elettrici) e inoltre, l'aggiornamento dei sistemi antincendio agli ultimi requisiti normativi. Il totale degli interventi su strutture e impianti ammonta in Euro 325.000 circa

Si informa che in considerazione di esigenze legate alla realizzazione del Piano Investimenti infrastrutturali, (previsti già dal Piano Economico Finanziario 2018/2022 del Gruppo Geasar) si è proceduto ad iscrivere ipoteche sugli immobili della società, a fronte di un'operazione di finanziamento a medio termine a favore della capogruppo Geasar S.p.a. per 16.500.000 Euro, pari al 15% del piano degli investimenti 2019 - 2023.

II - CREDITI

ANALISI DEI CREDITI IN BASE ALLA SCADENZA

Il seguente prospetto evidenzia, per ciascuna voce di bilancio relativa a crediti, gli importi suddivisi per fasce di scadenza nel rispetto dell'art. 2427 n. 6 del c.c.. Quando è ragionevole prevedere che le date di incasso effettivo dei crediti si discostino in modo rilevante dalla data contrattuale, nella classificazione si tiene conto dei termini previsti realmente.

ATTIVO CIRCOLANTE	31/12/24			31/12/23		
	Importo dei crediti scadente			Importo dei crediti scadente		
	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni
<i>Crediti:</i>						
verso clienti	55.829			20.343		
verso controllanti	324.360			181.406		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	9.149			9.808		
verso erario per crediti tributari	64.820			6.935		
verso altri	120			120		
	454.278			218.612		

I crediti verso terzi si incrementano rispetto al precedente esercizio per 35 mila euro. Tale incremento è legato al credito maturato verso clienti per l'utilizzo dell'hangar.

CREDITI SOCIETA' DEL GRUPPO

L'analisi dei crediti verso le società del gruppo è la seguente:

	31/12/24		31/12/23	
	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	entro l'esercizio	oltre l'esercizio
crediti verso società sottoposte al controllo della controllante				
Eccelsa Aviation S.r.l.	9.149		188.908	
crediti verso controllante				
Geasar S.p.a.	104.039			
F2i Ligantia SpA	220.321		124.115	
	333.509		313.023	

I crediti maturati verso la controllante F2i Ligantia Spa sono di natura fiscale, e derivano dall'adesione al consolidato fiscale di gruppo, per l'effetto dell'adesione e del risultato economico conseguito si è iscritto un provento da consolidato per 175 mila euro.

I crediti infragruppo, pari a circa 113 mila euro al 31 dicembre 2024, sono relativi alla collegata Eccelsa Aviation a fronte un accordo stipulato per l'utilizzo dell'hangar 2 per un importo di 9 mila euro, ed alla controllante Geasar per accordi di natura commerciale per circa 104 mila euro. Il credito verso la collegata Eccelsa Aviation si è decrementato rispetto al precedente esercizio per effetto dei maggiori incassi avvenuti in corso d'anno.

CREDITI TRIBUTARI E CREDITI VS ALTRI

La suddivisione dei crediti verso Erario, crediti per imposte anticipate e degli altri crediti è la seguente:

	31/12/24		31/12/23	
	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	entro l'esercizio	oltre l'esercizio
crediti tributari				
crediti verso l'erario per ritenute subite				
crediti per IRES				
crediti per IRAP				
crediti d'imposta esercizi precedenti				
crediti per IVA	64.820		6.935	
crediti per imposte anticipate:				
crediti per IRES anticipata				
	64.820		6.935	
crediti v/altri				
anticipi a fornitori	120		120	
	120		120	

I crediti Tributari si riferiscono principalmente al credito IVA per 64 mila euro.

IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Tale voce è dettagliata nella tabella che segue:

	CONSISTENZA FINALE 31/12/24	CONSISTENZA INIZIALE 31/12/23	VARIAZIONI
DEPOSITI BANCARI			
Banca Intesa San Paolo	1.763.122	2.160.205	-397.083
TOTALE	1.763.122	2.160.205	-397.083

	CONSISTENZA FINALE 31/12/24	CONSISTENZA INIZIALE 31/12/23
DENARO E VALORI IN CASSA		
Cassa	1.075	384
TOTALE	1.075	384

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

COMPOSIZIONE CAPITALE

Valore nominale di ciascuna quota	Euro	7.800.000
-----------------------------------	------	-----------

Le quote sono così ripartite:

	N. quote	Valore complessivo	% capitale
Geasar S.p.A.	1	7.800.000	100%

NATURA, CARATTERISTICHE E MOVIMENTAZIONE DELLE RISERVE DI PATRIMONIO NETTO

Ai sensi del comma n. 7 bis dell'art. 2427 del Codice Civile, nel prospetto che segue le voci del Patrimonio netto vengono analiticamente esposte con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché del loro eventuale utilizzo nei precedenti 3 esercizi.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale sociale	7.800.000	B	
Riserva legale	276.835	B	0
Riserva straordinaria	885.986	A, B, C	885.986
Versamento c/Capitale	3.000.000	A	
Totale	11.962.821		885.986
Residua quota non distribuibile			11.076.835

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione agli azionisti

Nel prospetto sotto indicato sono rappresentati i movimenti di Patrimonio netto intervenuti rispetto al precedente esercizio:

	Capitale sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Risultato dell'esercizio e utili portati a nuovo	Versamenti in c/capitale e Dividendi distribuiti ai soci	Totale
Situazione al 31/12/2022	7.800.000	276.835	1.314.893	-53.919	3.000.000	12.337.809
Risultato dell'esercizio corrente				-266.654		-266.654
Destinazione del risultato 2022						0
Utile a nuovo esercizio precedente			-162.253	162.253		0
Situazione al 31/12/2023	7.800.000	276.835	1.152.640	-158.320	3.000.000	12.071.155
Risultato dell'esercizio corrente				-703.187		-703.187
Destinazione del risultato 2023						0
Utile a nuovo esercizio precedente			-266.654	266.654		0
Situazione al 31/12/2024	7.800.000	276.835	885.986	-594.853	3.000.000	11.367.968

La perdita maturata nel corso del precedente esercizio per 266 mila euro è stata interamente coperta dalle riserve in essere.

D) DEBITI

ANALISI DEI DEBITI IN BASE ALLA SCADENZA

Nel prospetto sotto indicato sono rappresentate le voci dei debiti in comparazione al precedente esercizio:

	31/12/24			31/12/23		
	Importo dei debiti scadente			Importo dei debiti scadente		
	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni
debiti verso fornitori	329.461			72.867		
debiti verso controllanti	23.221			94		
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	9.856			144.291		
debiti tributari	14.617			0		
altri debiti	25			0		
	377.180	0	0	217.252	0	0

La voce debiti, alla fine dell'esercizio ammonta ad Euro 377 mila, in incremento di 159 mila euro, rispetto al precedente esercizio per effetto dei maggiori debiti verso fornitori inerenti ai lavori ed alla manutenzioni in corso per l'utilizzo degli hangar.

DEBITI VERSO SOCIETA' DEL GRUPPO

L'analisi dei debiti verso le altre società del gruppo è la seguente:

SOCIETA'	ALTRI DEBITI		DEBITI COMMERCIALI		TOTALE
	< 1 ANNO	> 1 ANNO	< 1 ANNO	> 1 ANNO	
CAOGRUPPO:					
Geasar S.p.A.	23.221		0		23.221
IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE					
Eccelsa Aviation S.r.l.	5.307				5.307
Cortesa S.r.l.			4.549		4.549
<i>Totale</i>	28.528	0	4.549	0	33.077

I "debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante" riferibili a:

- Eccelsa Aviation Srl per l'instaurarsi di un rapporto commerciale che sfrutta le sinergie di gruppo per l'utilizzo dell'hangar 2, nel corso del 2024 si sono decrementati, rispetto allo scorso esercizio, di circa 8 mila euro per effetto dei maggiori pagamenti;
- Geasar Spa controllante per effetto di un contratto di subconcessione per utilizzo spazi per le aule di addestramento del personale presso l'hangar1;
- Cortesa Srl servizio spot legato all'avvio delle nuove attività del cliente Atitech.

IMPEGNI GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI

	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
	Ipoteche su immobili di proprietà	16.500.000	16.500.000	0
<i>Totale</i>	16.500.000	16.500.000	0	0,00%

Sono dovuti a:

- Ipoteche immobiliari a favore delle Banche MCC e Banco di Sardegna, come meglio illustrato in precedenza alla voce Immobilizzazioni Materiali.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

ANALISI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI

La società non effettua alcuna ripartizione territoriale dei ricavi in quanto l'azienda opera unicamente nel territorio del Comune di Olbia. La ripartizione dei ricavi relativa alle vendite e prestazioni (voce A1 del conto economico) è la seguente:

<u>Analisi per categoria di attività:</u>	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	353.041	331.039	22.002	7%
	353.041	331.039	22.002	7%

Nel corso dell'esercizio 2024, i ricavi delle vendite e delle prestazioni hanno registrato un incremento del 7%. Questo aumento è principalmente dovuto alla locazione degli spazi degli hangar. In particolare:

- Locazioni verso vettori terzi: L'azienda ha continuato a locare gli spazi degli hangar a vettori terzi che operano nell'ambito dell'aviazione generale,
- Locazioni verso la controllante: la quale utilizza la palazzina uffici per le proprie attività di addestramento. Questa locazione ha garantito un flusso costante di ricavi, anche in presenza di un utilizzo interno degli spazi.

ANALISI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI INFRAGRUPPO

Il dettaglio per natura dei ricavi infragruppo (inclusi nella precedente tabella) relativi alla gestione caratteristica è la seguente:

RICAVI INFRAGRUPPO	PROVENTI IMMOBILIARI	ALTRI RICAVI	RICAVI TOTALE
Società:			
Geasar S.p.A.	79.650	0	79.650
Eccelsa Aviation S.r.l.	0	0	0
<i>Totale</i>	79.650	0	79.650

ALTRI RICAVI E PROVENTI

In dettaglio risultano composti come segue:

Descrizione	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
rimborso danni	0	0	0	100,0%
altri ricavi e proventi	11.421	418.831	-407.410	-97%
	11.421	418.831	-407.410	-97%

Nel corso dell'esercizio 2024, la voce "Altri ricavi e proventi" ha registrato una significativa diminuzione rispetto al 2023, con una variazione percentuale del -97%.

Questa contrazione dei ricavi è principalmente dovuta alla mancata reiterazione dei ricavi straordinari e non ricorrenti che avevano caratterizzato l'esercizio precedente (2023)

B) COSTI DELLA PRODUZIONE**COMPOSIZIONE COSTI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE E DI CONSUMO**

Descrizione	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	32.725	3.033	29.692	979%
	32.725	3.033	29.692	979%

COSTI PER SERVIZI

Descrizione	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
Servizi	315.235	221.032	94.203	43%
Ammortamento immobilizzazioni materiali	669.669	652.745	16.924	3%
Oneri diversi di gestione	198.522	189.707	8.814	5%
	1.183.426	1.063.485	119.941	11%

All'interno della voce servizi sono compresi i costi inerenti le prestazioni ricevute dalla controllante Geasar per servizi amministrativi, e della collegata Eccelsa per royalties maturate in relazione alla promozione commerciale degli hangar della società, come esposti nella tabella seguente:

COMPOSIZIONE DEL COSTO COMPLESSIVAMENTE SOSTENUTO PER BENI E SERVIZI ACQUISITI DALLE SOCIETA' DEL GRUPPO

Descrizione	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
- servizi da Eccelsa Aviation s.r.l.	105.177	114.722	-9.545	-8%
	105.177	114.722	-9.545	-8%

I costi operativi sono sostanzialmente allineati al 2023, maturati per la locazione dell'hangar, di 103.517 Euro pari a -9%.

I servizi includono:

Descrizione	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
- revisioni e certificazioni	6.891	6.145	746	12%
- consulenze fiscali	23.808	16.789	7.020	42%
- servizi di pulizia e smaltimento rifiuti	10.713	6.480	4.233	65%
- altre consulenze	14.444	7.263	7.181	99%
- energia elettrica	79.110	40.783	38.327	94%
- servizi amministrativi	17.391	17.245	146	1%
- manutenzioni diverse	56.836	11.513	45.323	>100%
- servizi commerciali diversi	105.177	114.814	-9.637	-8%
	314.370	221.031	93.339	42%

I costi per servizi registrano un incremento pari a Euro 93 mila circa, in linea con le attese ed in coerenza con la pianificazione degli interventi di manutenzione sulle strutture e relativi impianti tecnologici, propedeutici per riportare le strutture a condizioni di pronta commercializzazione.

I costi per l'energia elettrica si incrementano per effetto del maggiore consumo legato all'utilizzo ed ai lavori eseguiti per il ripristino delle strutture.

GLI AMMORTAMENTI E LE SVALUTAZIONI

L'importo degli ammortamenti deriva dall'applicazione delle aliquote di ammortamento illustrate nella prima parte della Nota Integrativa. Gli ammortamenti 2024 ammontano a Euro 669.669.

COMPOSIZIONE ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
Imposte e tasse	185.297	181.954	3.343	2%
Multe ed ammende		31	-31	>100%
Altri oneri	13.224	0	13.224	0%
Totale	198.522	182.005	16.516	9%

Le imposte e tasse si riferiscono sostanzialmente alle imposte di registro pagate sugli immobili di proprietà per circa 9 mila euro, per circa 78 mila euro per le imposte Tari e per circa 98 mila euro per IMU (Imposta Municipale Unica).

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

ANALISI ALTRI PROVENTI FINANZIARI

da titoli iscritti nell' attivo circolante che non costituiscono partecipazioni verso terzi	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
Interessi attivi verso banche	205	-162	367	>100%
Totale	205	-162	367	>100%

COMPOSIZIONE ALTRI ONERI FINANZIARI

	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
Interessi passivi su finanziamento	0	0	0	0,00%
Interessi passivi di mora	522	78	444	85%
Totale	522	79	443	563%

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Imposte dell'esercizio	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
a) Imposte correnti				
- IRES	0	0	0	
- IRAP	0	0	0	
b. Imposte esercizi precedenti	0	63	-63	
c. Anticipate	0	0	0	
d. Differite	0	0	0	
e. proventi (oneri) da consolidato fiscale	-175.217	-49.972	-125.245	251%
Totale	-175.217	-49.909	-125.308	251%

Per la riconciliazione tra l'onere fiscale corrente per IRES ed IRAP e l'onere fiscale teorico e l'analisi della composizione e della movimentazione nell'esercizio delle imposte differite attive si rinvia agli allegati 1 e 2 della presente nota integrativa.

REMUNERAZIONE AMMINISTRATORE DELEGATO

Come richiesto dall' art. 2427, comma 1, n. 16 del Codice Civile e dal D.Lgs. 39/2010, nella tabella si dettagliano i compensi spettanti all'amministratore ed ai sindaci della Società. Si informa che corrispettivi spettanti per la revisione legale dei conti annuali: euro 5,7 mila, oltre spese e contributi.

	31/12/24	31/12/23	Variazione	Variazione %
Compenso Amministratore	0	0	0	0,00%
	0	0	0	0,00%

Informazioni sugli strumenti finanziari

La Società non ha emesso strumenti finanziari (Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, Cc)

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La Società non ha strumenti finanziari derivati (Rif. art. 2427 bis, primo comma, n. 1, Cc)

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla Società, aventi natura commerciale (locazione immobili) sono state concluse a condizioni normali di mercato (Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.).

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.).

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

I corrispettivi della Società di revisione di competenza dell'esercizio 2024 sono pari a Euro 19.400 (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.) .

Fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 del codice civile art. 22 quater si informa che, non ci sono fatti o eventi rilevanti che possano inficiare i numeri del bilancio chiuso al 31.12.2024.

La società persegue gli obiettivi definiti sulla base di quanto determinato ai fini della continuità aziendale.

Si segnala inoltre che la Società mantiene un elevato grado di solidità e flessibilità finanziaria e dispone di riserve di liquidità ed affidamenti attivabili per far fronte ad ulteriori andamenti sfavorevoli o eventi imprevisti ed a contrazioni dello scenario previsto nel forecast.

Proposta di destinazione dell'utile

Gent.mo Socio

In base a quanto sopra esposto, si chiede di approvare il bilancio al 31 dicembre 2024 che chiude con una perdita pari a Euro 703.187 deliberandone il ripianamento della perdita con le riserve disponibili esistenti.

Alisarda Real Estate S.r.l.

Il Presidente

Ing. Silvio Pes

Firmato digitalmente da

Silvio Pes

CN = Silvio Pes
SerialNumber =
TINIT-PSESLV62B20I
452Q
C = IT

ALLEGATO N. 1

Conformemente a quanto previsto dal Principio contabile OIC 25 nel seguente prospetto è riportato il dettaglio della riconciliazione tra il risultato civilistico e il risultato fiscale.

RICONCILIAZIONE TRA L'ONERE FISCALE CORRENTE E L'ONERE FISCALE TEORICO (IRES)

Risultato prima delle imposte	-878.404
Onere fiscale teorico (24%)	(210.817)
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	147.817
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	518
ACE	0
Imponibile fiscale	-730.069
IMPOSTE CORRENTI SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO (IRES)	0

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRAP

Differenza tra valore e costi della produzione	-878.087
Costi non rilevanti ai fini IRAP	99.312
Proventi non rilevanti ai fini IRAP	0
Totale (1)	(778.775)
Cuneo fiscale	0
Totale (2)	(187.404)
Onere fiscale teorico (2,93%)	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	147.817
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0
Imponibile IRAP	-39.587
IRAP	0
IRAP CORRENTE PER L'ESERCIZIO	0