

**PALAZZO DELLA FONTE S.C.P.A.**

Sede in Arezzo – Corso Italia, 177  
Capitale Sociale versato Euro 33.727.000,00  
Iscritta alla C.C.I.A.A. di AREZZO  
Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 02133470514  
Partita IVA: 02133470514 - N. Rea: 164206

**Situazione contabile al 30/06/2019**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	309	1.286
Totale immobilizzazioni immateriali	309	1.286
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) Terreni e fabbricati	73.057.798	75.100.033
2) Impianti e macchinario	3.938	4.851
4) Altri beni	7.561	5.365
Totale immobilizzazioni materiali	73.069.297	75.110.249
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>73.069.606</b>	<b>75.111.535</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I) Rimanenze</b>		
Totale rimanenze	0	0
<b>II) Crediti</b>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.278.407	1.998.607
Totale crediti verso clienti	3.278.407	1.998.607
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.263	231.155
Totale crediti tributari	0	0
5-ter) Imposte anticipate	0	0
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	238	0
Totale crediti verso altri	238	0
<b>Totale crediti</b>	<b>3.283.908</b>	<b>2.229.762</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) Depositi bancari e postali	6.691.326	3.982.542
3) Danaro e valori in cassa	403	487
Totale disponibilità liquide	6.691.728	3.983.029
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>9.975.637</b>	<b>6.212.791</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>20.793</b>	<b>38.142</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>83.066.036</b>	<b>81.362.468</b>

**STATO PATRIMONIALE**

<b>PASSIVO</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	33.727.000	33.727.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	5.017.563	5.017.563
Totale altre riserve	5.017.563	5.017.563
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-1.418.712
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	0	0
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>38.744.563</b>	<b>37.325.851</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	1.418.712
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>0</b>	<b>1.418.712</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>164.124</b>	<b>148.535</b>
<b>D) DEBITI</b>		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	42.000.000	1.813.763
Esigibili oltre l'esercizio successivo		39.321.217
<b>Totale debiti verso banche (4)</b>	<b>42.000.000</b>	<b>41.134.980</b>
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	269	
Esigibili oltre l'esercizio successivo		
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>269</b>	
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.672.819	985.548
<b>Totale debiti verso fornitori (7)</b>	<b>1.672.819</b>	<b>985.548</b>
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	364.051	248.098
<b>Totale debiti tributari (12)</b>	<b>364.051</b>	<b>248.098</b>
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	23.301	32.913
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)</b>	<b>23.301</b>	<b>32.913</b>
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	89.630	42.189
Esigibili oltre l'esercizio successivo		10.641
<b>Totale altri debiti (14)</b>	<b>89.630</b>	<b>52.830</b>
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>44.150.070</b>	<b>42.454.370</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>7.279</b>	<b>15.000</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>83.066.036</b>	<b>81.362.468</b>

**CONTO ECONOMICO**

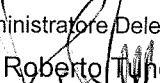
	30/06/2019	30/06/2018
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.146.496	6.695.505
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	5.522	9.998
Totale altri ricavi e proventi	5.522	9.998
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>10.152.018</b>	<b>6.705.503</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	207	1.415
7) Per servizi	5.642.366	3.380.195
8) Per godimento di beni di terzi	21.165	20.221
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	227.341	184.797
b) Oneri sociali	69.344	58.129
c) Trattamento di fine rapporto	13.664	16.251
d) Trattamento di quiescenza e simili	5.552	5.377
e) Altri costi	23.842	15.797
Totale costi per il personale	339.744	280.323
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	304	673
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.039.446	1.038.746
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.039.750	1.039.419
14) Oneri diversi di gestione	404.287	374.257
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>7.447.519</b>	<b>5.095.829</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>2.704.499</b>	<b>1.609.674</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	0	12.500
Totale proventi diversi dai precedenti	0	12.500
Totale altri proventi finanziari	0	12.500
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	2.432.632	1.412.174
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.432.632	1.412.174
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-2.432.632</b>	<b>-1.399.674</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:</b>		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>	<b>271.867</b>	<b>210.000</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	271.867	210.000
Imposte differite e anticipate		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e	271.867	210.000

anticipate  
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO 0 0

La presente Situazione Contabile, composta da Stato Patrimoniale e Conto Economico, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico del periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Arezzo, 16-07-2019

L'Amministratore Delegato  
Dott. Roberto Tundo







**PALAZZO DELLA FONTE S.C.p.a.**

**Relazione dell'Organo Delegato  
ex art. 2381, comma 5 del Codice Civile  
primo semestre 2019**

Consiglio di Amministrazione del 25 luglio 2019

## ANDAMENTO E GESTIONE

Nel periodo di riferimento la Società ha proseguito con le attività relative alla ordinaria amministrazione, assicurando puntualmente i servizi previsti alle banche consorziate, implementando le strutture organizzative e di controllo della Società.

### 1) Al riguardo dell'operatività corrente, le principali attività intraprese ed i provvedimenti adottati dagli Organi Amministrativi della Società sono stati i seguenti:

- **In materia di Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro**, nel primo semestre 2019, non sono stati adottati provvedimenti, si conferma che non si sono verificati incidenti, né sul luogo di lavoro, né in itinere, non sono state riscontrate malattie professionali, né sono stati rilevati casi dovuti a stress di lavoro correlato.
- **In materia di Responsabilità amministrativa delle Società ed Enti**, il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 marzo 2019, ha approvato il nuovo Modello di Organizzazione Gestione e Controllo redatto ai sensi del D.Lgs.231, aggiornato con particolare riguardo alle fattispecie di reato in materia di:
  1. "Whistleblowing", Legge n.179 del 30 novembre 2017 ;
  2. Reati ambientali;
  3. Reati commessi in violazione delle norme antinfortunistiche;
  4. Razzismo e xenofobia.

Il Modello si compone di una Parte Generale, una mappatura, un indice e 16 Parti Speciali, che analizzano tutte le possibili fattispecie cosiddette "sensibili" cioè considerate a rischio di reato, dettando principi e norme di comportamento per la prevenzione e/o la mitigazione dei relativi rischi.

- **In merito alle risorse umane** in forza al Consorzio, durante il primo semestre 2019, non si sono verificate né variazioni di organico né di livello retributivo.
- **In riferimento a contratti di finanziamento**, il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 febbraio 2019, ha deliberato di approvare una operazione di finanziamento con UBI Banca per la conclusione di un Contratto Bridge destinato alla estinzione del debito residuo del finanziamento ipotecario con BPER Banca (importo da rimborsare al 29 marzo 2019 pari ad Euro 40.808.106,43, di cui Euro 40.242.024,11 in quota capitale ed Euro 566.082,32 in quota interessi), nei seguenti termini:
  - *Importo del Finanziamento*: 42 milioni di Euro;
  - *Durata*: 9 mesi con la possibilità di esercitare una *term out option* a 13 anni;
  - *Scopo*: fino a 40,5 milioni di euro rimborso del debito derivante dal Contratto di Finanziamento in essere e fino a 1,5 milioni di euro chiusura di tutti i derivati IRS in essere;
  - *Rimborso del capitale*: a scadenza in un'unica soluzione;
  - *Garanzie*: pegno su azioni dei consorziati;
  - *Margine*: 150 b.p.p.a. su Euribor trimestrale (floor 0%);
  - *Commissioni di partecipazione*: 250.000 Euro da corrispondere una tantum.con la possibilità di estendere a 13 anni la durata del finanziamento, qualora alla scadenza del termine di durata del Contratto Bridge (9 mesi) non sia ancora intervenuto l'acquisto della totalità delle azioni della Società da parte di UBI. In caso di esercizio dell'opzione di estensione, le principali condizioni del finanziamento a medio-lungo termine saranno le seguenti:
  - *Importo*: complessivi €/mln 40,5;
  - *Scopo*: rifinanziamento del debito derivante dal Contratto Bridge;



- Tipologia: finanziamento ipotecario;
- *Durata*: max 13 anni – scadenza 31/12/2032;
- *Rimborso del capitale*: n. 52 rate trimestrali a quota costante, di cui la prima il 31/03/2020 e l'ultima il 31/12/2032;
- *Tasso di riferimento*: Euribor a 3 mesi (floor 0%) maggiorato di un Margine, da corrispondere in via posticipata al termine di ciascun Periodo di Interessi.
- *Periodo di Interessi*: trimestrale;
- *Margine*: 350 b.p.p.a. fino alla data di scadenza;
- *Commissioni*: *Fee* di allungamento pari a € 300.000 da corrispondere una tantum. Detta *fee* dovrà essere corrisposta alla Data di esercizio dell'opzione.
- *Garanzie*: Quelle previste per tutte le linee standard per finanziamenti di questa natura, tra cui: (i) Pegno su azioni consorziate secondo le modalità già previste negli accordi per l'acquisto di partecipazioni perfezionati tra UBI e consorziate; (ii) Ipoteca di 1° grado sugli immobili facenti parte del portafoglio immobiliare del Consorzio. Appendice di vincolo, in favore di UBI, sulle polizze assicurative relative agli immobili da assumere in garanzia emesse da primarie Compagnie di Assicurazioni a copertura dei rischi relativi agli immobili concessi in garanzia e da mantenersi per tutta la durata del Finanziamento; e (iii) Canalizzazione su UBI Banca dei flussi finanziari derivanti dai contratti di locazione.
- *Covenant finanziari*: Per tutta la durata del Finanziamento dovranno essere rispettato il seguente ratio:  $LTV < 75\%$ . Il ratio è verificato sulla base del *compliance certificate* trasmesso con cadenza semestrale.

Il Consiglio, ha inoltre deliberato, di sottoporre all'approvazione della Assemblea dei Soci dell'8 marzo 2019: (i) l'operazione di finanziamento con UBI; (ii) il rimborso anticipato volontario del debito derivante dal Contratto di Finanziamento e l'invio della comunicazione a BPER ai sensi dell'art. 7.1 dell'Atto Ricognitivo e Aggiuntivo; (iii) l'eventuale scioglimento dei contratti derivati a copertura del debito derivante dal Contratto di Finanziamento, e (vi) il conferimento all'Amministratore Delegato dei poteri per la sottoscrizione e il perfezionamento degli atti deliberati nei punti precedenti.

- **In riferimento alla risoluzione anticipata per mutuo consenso del Contratto di Asset Management con Consorzio Asset**, il Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2019, ha deliberato la risoluzione per mutuo consenso del contratto di Asset Management, sottoscritto in data 27 dicembre 2012 tra la Società e Consorzio Asset, con efficacia dalla data di esecuzione del Contratto di Compravendita delle azioni dei soci industriali da parte di UBI Banca e senza oneri o costi a carico della Società ulteriori rispetto al compenso pro rata dovuto fino alla data di scioglimento, sottoponendo detta risoluzione all'approvazione dell'Assemblea dei Soci dell'8 marzo 2019.
- **In riferimento alla modifica del contratto di Facility Management con H2H Facility Solutions S.p.A**, il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 febbraio 2019, ha deliberato di approvare l'atto modificativo del Contratto di *Facility Management* sottoscritto in data 27 dicembre 2012, con efficacia alla data di esecuzione del Contratto di Compravendita delle azioni dei soci industriali da parte di UBI Banca, con l'eliminazione della facoltà di recesso riconosciuta alla Società ai sensi dell'articolo 3.5 del Contratto di *Facility Management*, in modo tale che alla Società non spetti il diritto di recesso per effetto dell'esecuzione del Contratto di Compravendita, sottoponendo detta variazione all'Assemblea dei Soci dell'8 marzo 2019.

## 2) Relativamente all'assetto degli Organi Societari:

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 19 giugno 2019, su richiesta del socio di maggioranza UBI Banca, ha provveduto alla convocazione dell'Assemblea dei soci della Società e dell'Assemblea Speciale degli SFP, per il giorno 26 giugno 2019 in Brescia, ai rogiti del Notaio Calini, con i seguenti ordini del giorno:

- Assemblea dei soci di Palazzo della Fonte S.C.p.A.  
**Ordine del Giorno per la parte Straordinaria:**
  - 1) *Modifica dello Statuto Sociale. Delibere inerenti e conseguenti.***Ordine del Giorno per la parte Ordinaria:**
  - 1) *Nomina degli Amministratori e del Presidente del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2019/2021 e determinazione dei relativi compensi*
  - 2) *Nomina dei componenti e del Presidente del Collegio Sindacale per il triennio 2019/2021 e determinazione dei relativi compensi*
  - 3) *Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti*
  - 4) *Modifica del Regolamento degli "Strumenti Finanziari Partecipativi Palazzo della Fonte"*
  
- Assemblea speciale dei Titolari degli "Strumenti Finanziari Partecipativi Palazzo della Fonte" in sede ordinaria,  
**Ordine del Giorno:**
  - 1) *Approvazione della delibera dell'Assemblea dei Soci di modificare il Regolamento degli "Strumenti Finanziari Partecipativi Palazzo della Fonte", ai sensi dell'art. 18.4 dello Statuto Sociale e dell'art. 5.2 del Regolamento degli "Strumenti Finanziari Partecipativi Palazzo della Fonte"*
  - 2) *Nomina del rappresentante comune*

L'Assemblea dei soci, del 26 giugno in seduta ordinaria, ha poi nominato:

- 1) Il nuovo Consiglio di Amministrazione per il triennio 2019/2021, e comunque fino all'approvazione del bilancio al 31-12-2021, nelle persone di: Dott. Antonello Cestelli, Presidente; Dott. Massimo Argentin e Dott. Roberto Tundo, consiglieri.
- 2) Il nuovo Collegio Sindacale per il triennio 2019/2021, e comunque fino all'approvazione del bilancio al 31-12-2021, nelle persone di: Dott. Filippo Russo, Presidente; Dott. Vittorio Ermini e Dott. Gian Marco Verardi, sindaci effettivi; Dott. Filippo Pasquini e Dott. Cappelli Alessandro, sindaci supplenti.

Il Consiglio di Amministrazione del 3 luglio 2019, ha infine nominato il Dott. Roberto Tundo, nella carica di Amministratore Delegato, determinandone deleghe e poteri.

## 3) Relativamente al patrimonio immobiliare della Società si rileva che:

### - **Servizi di manutenzione.**

Nel semestre di riferimento sono continuate tutte le attività correnti relative alla gestione della manutenzione degli immobili e degli impianti elettrici, di illuminazione, trasmissione dati, telefonici e idrotermosanitari dei servizi di pulizia e facchinaggio nonché di manutenzione dei mezzi forti dei sistemi di ingresso.

Nel periodo in esame sono state gestite circa 2560 richieste di intervento di manutenzione o richiesta di servizio che le varie unità periferiche o il Consorzio stesso hanno inoltrato al call-center di H2H Facility Solutions.

Tasks aperti	gen-mar	apr-giu	totale
Manutenzione impianti elettrici	312	256	568
Manutenzione impianti idrotermosanitari	173	186	359
Manutenzione sugli immobili	423	220	643
Interventi su mezzi forti filiali	104	106	210
Interventi su sistemi ingresso filiali	66	56	122
Richieste facchinaggio	219	145	364
Manutenzione sistemi antincendio	28	57	85
Pulizie straordinarie	101	99	200
Interventi di diversa natura	9		9
<b>Totale</b>	<b>1435</b>	<b>1125</b>	<b>2560</b>

- **Attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e di progettazione.**

- Nell'ambito del progetto di Branch Transformations delle filiali di UBI Banca, volto ad unificare l'immagine degli sportelli bancari trasformandone anche l'aspetto organizzativo interno, sono stati ultimati i lavori nelle dipendenze interessate:

com. imm.	agenzia
1134	Bibbiena Stazione
2001	Firenze Ag. 2 Via Aretina
1173	Sede Grosseto
1123	Arezzo Ag. 2 Via A. dal Borro
1124	Arezzo Ag. 4 Via Montefalco
1221	Sede Pisa
1232	Sede Prato
1158	Civitavecchia
1265	Sede Siena
1185	Sede Livorno

- Sono stati inoltrati ad UBI, i progetti e i computi per il rifacimento degli impianti di climatizzazione delle filiali di:
  - Marina di Grosseto
  - Perugia, Via Diaz
  - Arezzo, Piazza Saione
  - Gualdo Tadino
  - Roma, Via Oderisi da Gubbio
Tutti i detti impianti sono stati sostituiti ad eccezione di quello di Perugia, il cui lavoro sarà ultimato nel mese di luglio.
- Sono in corso di elaborazione:
  - il progetto di adeguamento degli impianti per la sicurezza fisica e per il rinnovo del CPI del Museo Casa Bruschi.

- Il progetto di messa in sicurezza del percorso interno all'immobile di Arezzo, Corso Italia 179, per il trasporto di valori al locale caveau.

**- Principali attività di gestione immobili.**

Il consorzio Asset , nel periodo di riferimento ha completato le seguenti attività:

- Reperimento documentazione urbanistica e catastale mancante, predisposizione degli elaborati necessari e redazione e presentazione presso i competenti uffici delle necessarie Pratiche Edilizie ( CILA per adeguamento barriere architettoniche e CILA tardiva per opere difformi) e Catastali, per i seguenti immobili:

COD.IMM.	INDIRIZZO	PROPRIETA'	STATO PRATICA
1125	Poggibonsi	Palazzo della Fonte	Consegnato
1194	Marciano della Chiana	Palazzo della Fonte	Consegnato
1251	Roma Via U.del Vicario	Palazzo della Fonte	Consegnato
1142	Venturina	Palazzo della Fonte	Consegnato
1219	Piancastagnaio	Palazzo della Fonte	Consegnato

- Consegna delle relazioni con la mappatura della presenza di amianto negli edifici gestiti con l'intento di classificare i materiali riscontrati nelle categorie indicate nel D.M. 6/9/1994 s.m.i., per i seguenti immobili:

COD.IMM.	INDIRIZZO	PROPRIETA'	STATO PRATICA
1151	Castiglion Fiorentino	Palazzo della Fonte	Consegnato
1194	Marciano della Chiana	Palazzo della Fonte	Consegnato
1256	Sansepolcro	Palazzo della Fonte	Consegnato
4002	Anghiari	Palazzo della Fonte	Consegnato
1156	Chiusi della Verna	Palazzo della Fonte	Consegnato
1150	Castiglion Fibocchi		

**4) Dati gestionali relativi al primo semestre 2019**

L'andamento della gestione del primo semestre 2019 è stato caratterizzato dalla natura tipica consortile; pertanto il Consorzio ha dato esecuzione alle attività richieste dai consorziati in adempimento a quanto previsto dal regolamento consortile vigente, adempiendo alle obbligazioni contratte per l'esecuzione dei servizi medesimi ove non erogabili con le proprie risorse interne ed ha provveduto ad esercitare il controllo sull'efficienza e sull'economicità di costi di funzionamento.

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato semestrale della gestione, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico di periodo a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale di periodo per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici della situazione contabile al 30 giugno 2019.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	30/06/2019	30/06/2018	variazione
	<i>Importo in unità di €</i>	<i>Importo in unità di €</i>	<i>%</i>
Ricavi delle vendite e prestazioni	€ 10.146.497	€ 6.695.505	51,54%
Produzione interna	€ 0	€ 0	n/c
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>€ 10.146.497</b>	<b>€ 6.695.505</b>	<b>51,54%</b>
Costi esterni operativi	€ 5.663.738	€ 3.401.831	66,49%
Valore aggiunto	€ 4.482.759	€ 3.293.674	36,10%
Costi del personale	€ 339.744	€ 280.323	21,20%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 4.143.015</b>	<b>€ 3.013.351</b>	<b>37,49%</b>
Ammortamenti e accantonamenti	€ 1.039.750	€ 1.039.419	0,03%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>€ 3.103.265</b>	<b>€ 1.973.933</b>	<b>57,21%</b>
Risultato dell'area accessoria	-€ 398.766	-€ 364.259	9,47%
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	€ 0	€ 12.500	-100,00%
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>€ 2.704.499</b>	<b>€ 1.622.174</b>	<b>66,72%</b>
Risultato dell'area straordinaria	€ 0	€ 0	n/c
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>€ 2.704.499</b>	<b>€ 1.622.174</b>	<b>66,72%</b>
Oneri finanziari	€ 2.432.632	€ 1.412.174	72,26%
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>€ 271.867</b>	<b>€ 210.000</b>	<b>29,46%</b>
Imposte sul reddito	€ 271.867	€ 210.000	29,46%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>n/c</b>

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO	30/06/2019	30/06/2018	variazione
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>€ 73.069.606</b>	<b>€ 75.111.535</b>	<b>-2,72%</b>
Immobilizzazioni immateriali	€ 309	€ 1.286	-75,98%
Immobilizzazioni materiali	€ 73.069.297	€ 75.110.249	-2,72%
Immobilizzazioni finanziarie	€ 0	€ 0	n/c
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>€ 9.996.430</b>	<b>€ 6.250.933</b>	<b>59,92%</b>
Altre attività a breve	€ 20.793	€ 38.142	-45,49%
Liquidità differite	€ 3.283.908	€ 2.229.762	47,28%
Liquidità immediate	€ 6.691.729	€ 3.983.029	68,01%
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>€ 83.066.036</b>	<b>€ 81.362.468</b>	<b>2,09%</b>
<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>€ 38.744.563</b>	<b>€ 37.325.851</b>	<b>3,80%</b>
Capitale Sociale	€ 33.727.000	€ 33.727.000	0,00%
Riserve	€ 5.017.563	€ 3.598.851	39,42%
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>€ 164.124</b>	<b>€ 39.480.393</b>	<b>-99,58%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>€ 44.157.349</b>	<b>€ 3.137.512</b>	<b>1307,40%</b>
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>€ 83.066.036</b>	<b>€ 79.943.756</b>	<b>3,91%</b>

STATO PATRIMONIALE PER AREE FUNZIONALI	30/06/2019	30/06/2018	variazioni
<b>IMPIEGHI</b>			<b>%</b>
Capitale Investito Operativo	€ 83.066.036	€ 81.362.468	2,09%
- Passività Operative	€ 2.321.204	€ 2.901.637	-20,00%
Capitale Investito Operativo netto	€ 80.744.832	€ 78.460.831	2,91%
Impieghi extra operativi	€ 0	€ 0	n/c
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>€ 80.744.832</b>	<b>€ 78.460.831</b>	<b>2,91%</b>
<b>FONTI</b>			
Mezzi propri	€ 38.744.563	€ 37.325.851	3,80%
Debiti finanziari	€ 42.000.269	€ 41.134.980	2,10%
<b>Capitale di Finanziamento</b>	<b>€ 80.744.832</b>	<b>€ 78.460.831</b>	<b>2,91%</b>

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI		30/06/2019	30/06/2018
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 34.325.043	-€ 37.785.684
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,53	0,50
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 34.160.919	€ 1.694.709
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	0,53	0,53

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI		30/06/2019	30/06/2018
Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	1,14	1,14
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	1,08	1,10

INDICI DI REDDITIVITA'		30/06/2019	30/06/2018
ROE netto	<i>Risultato netto/Mezzi propri medi</i>	0,00%	0,00%
ROE lordo	<i>Risultato lordo/Mezzi propri medi</i>	0,70%	0,56%
ROI	<i>Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)</i>	3,84%	2,52%
ROS	<i>Risultato operativo/ Ricavi di vendite</i>	30,58%	29,48%

INDICATORI DI SOLVIBILITA'		30/06/2019	30/06/2018
Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante - Passività correnti</i>	-€ 34.160.919	€ 3.113.421
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,23	1,99
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	-€ 34.181.712	€ 3.075.279
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	0,23	1,98

## PREVEDIBILE EVOLUZIONE

Nei prossimi mesi proseguiranno le attività volte alla gestione dei servizi da erogare al socio di maggioranza UBI Banca nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento consortile, dalla contrattualistica in essere. In data 3 luglio 2019, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Fusione (Art.2501 ter.c.c.) del Consorzio Palazzo della Fonte in UBI Banca, come naturale completamento dell'acquisizione avvenuta in data 5 giugno della maggioranza del capitale e degli strumenti finanziari partecipativi. Il Progetto è stato presentato alle competenti autorità di vigilanza per le preventive autorizzazioni.

Arezzo, 16 Luglio 2019

L'Amministratore Delegato  
  
 Roberto Turco



## ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

1. AI PRINCIPI CONTABILI ADOTTATI DAL GRUPPO UBI BANCA; e
2. AL **"REGOLAMENTO RELATIVO ALL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI NEL GRUPPO UBI BANCA"**<sup>1</sup>

Con riferimento ai dati trasmessi per la redazione della Relazione finanziaria semestrale consolidata di Gruppo al 30 giugno 2019, e utilizzati per la redazione dei dati al 30 giugno 2019 della nostra società, vi confermiamo che:

- 1) i **principi contabili** utilizzati sono conformi ai principi contabili consolidati adottati dal Gruppo UBI Banca, trasmessi alla nostra attenzione tramite la comunicazione dello scorso 4 luglio 2019 da parte della struttura *"Principi e Controlli Contabili e Legge 262"*.
- 2) il **"Regolamento relativo all'applicazione dei principi contabili nel Gruppo UBI Banca"** – 12° aggiornamento - è stato adottato, tramite delibera, dal Consiglio di Amministrazione in data 25/07/2019 e i suoi contenuti sono stati effettivamente applicati nel periodo oggetto di reporting.

Arezzo 25-07-2019

Palazzo della Fonte S.C.p.A.  
L'Amministratore Delegato

---

<sup>1</sup> Trattasi del 12° aggiornamento del c.d. "Manuale Contabile".

