

## INFORMAZIONI SOCIETARIE

**DEVONE S.P.A.**



HS89XF

*Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.*

## DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	ROMA (RM) VIA GIOVANNI AMENDOLA 46 CAP 00185 PIANO 5
Indirizzo PEC	<a href="mailto:devonespa@legalmail.it">devonespa@legalmail.it</a>
Numero REA	RM - 1588915
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	15412951004
Forma giuridica	societa' per azioni impresa in fase di aggiornamento

## Indice

1 Allegati .....	3
------------------	---

## 1 Allegati

### Bilancio

#### Atto

**712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO**  
**Data chiusura esercizio 31/12/2019**  
**DEVONE S.P.A.**

#### Sommario

**Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL**  
**Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA**  
**Capitolo 3 - RELAZIONE SINDACI**

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

**DEVONE S.P.A.**  
Codice fiscale: 15412951004

v.2.11.1

DEV.ONE SPA

## DEV.ONE SPA

### Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	Roma
Codice Fiscale	15412951004
Numero Rea	ROMA 1588915
P.I.	15412951004
Capitale Sociale Euro	5.000.000 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	GRUPPO BARLETTA S.P.A.
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	GRUPPO BARLETTA S.P.A.
Paese della capogruppo	Italia

## Stato patrimoniale

	31-12-2019	12-09-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	0	-
II - Immobilizzazioni materiali	61.675.090	-
III - Immobilizzazioni finanziarie	24.870.900	-
Totale immobilizzazioni (B)	86.545.990	-
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	0	-
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	398.988	-
Totale crediti	398.988	0
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	-
IV - Disponibilità liquide	833.685	-
Totale attivo circolante (C)	1.232.673	-
D) Ratei e risconti	57.310	-
Totale attivo	87.835.973	-
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	5.000.000	-
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-
III - Riserve di rivalutazione	0	-
IV - Riserva legale	0	-
V - Riserve statutarie	0	-
VI - Altre riserve	17.657.637	-
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(617.561)	-
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-
Totale patrimonio netto	22.040.076	-
B) Fondi per rischi e oneri	0	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	-
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	386.303	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	65.409.594	-
Totale debiti	65.795.897	0
E) Ratei e risconti	0	-
Totale passivo	87.835.973	-

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

**DEVONE S.P.A.**  
Codice fiscale: 15412951004

v.2.11.1

DEV.ONE SPA

## Conto economico

	31-12-2019	12-09-2019
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	3.068.148	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.161	-
Totale altri ricavi e proventi	1.161	-
Totale valore della produzione	3.069.309	-
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	450	-
7) per servizi	2.523.244	-
14) oneri diversi di gestione	28.824	-
Totale costi della produzione	2.552.518	-
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	516.791	-
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.108.328	-
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.108.328	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.108.328)	-
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(591.537)	-
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	26.024	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	26.024	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(617.561)	-

## **Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019**

### **Nota integrativa, parte iniziale**

#### **Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2019 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.**

##### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 è relativo al primo esercizio della società, essendo quest'ultima costituita, quale soggetto beneficiario della scissione di Costruzioni Barletta S.p.A., in data 13 settembre 2019, con atto di scissione parziale proporzionale a rogito del notaio dott. Giuseppe Coppola di Latina rep. 82.015/44.830.

Tale operazione straordinaria, promossa dal socio unico di Costruzioni Barletta S.p.A. e quindi anche di Devone S.p.A., Gruppo Barletta S.p.A., è stata finalizzata alla separazione degli asset residenziali/direzionali dagli immobili a destinazione alberghiera di fascia lusso: i primi sono stati conservati presso Costruzioni Barletta S.p.A., mentre il settore hotel è stato "assegnato" quale conseguenza della scissione, alla neocostituita Devone S.p.A.

Quale conseguenza della scissione, Devone S.p.A. è divenuta proprietaria dell'immobile in corso di costruzione in Roma, denominato "De Lollis 12" ed ha assunto lo strumento finanziario, rappresentato da due prestiti obbligazionari, finalizzato al finanziamento di tale sviluppo immobiliare, nonché al finanziamento del fabbisogno conseguente all'acquisizione della partecipazione totalitaria in Nuova Giovannelli S.r.l., perfezionato in data 22 ottobre 2019, a rogito del notaio dott. Giuseppe Coppola di Latina e connessi costi di restauro del palazzo "Donà Giovannelli" in Venezia, immobile di proprietà di "Nuova Giovannelli S.r.l."

La presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si omettono le indicazioni previste dal comma 1 numero 10 dell'art. 2426 e si forniscono le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile. La società infatti non occupa dipendenti, ed ha realizzato meno di 8,8 milioni di ricavi delle vendite e delle prestazioni voce A1 di Conto Economico.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile.

### **Principi di redazione**

#### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;

- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

#### **Prospettiva della continuità aziendale**

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

#### **Riflessi dell'emergenza sanitaria (Covid-19)**

L'emergenza sanitaria non ha modificato la prospettiva della continuità aziendale. Il cantiere "De Lollis 12" ha subito uno stop di circa un mese e mezzo per la chiusura delle attività produttive non essenziali disposta dal Governo Italiano; alla riapertura del cantiere sono state adottate le prescrizioni normative e regolamentari, tali da consentire l'esecuzione delle lavorazioni.

Nel contempo è stato negoziato con successo il differimento dei termini di consegna dell'immobile in corso di realizzo, in modo da sterilizzare qualsiasi conseguenza negativa derivante dal differimento del cronoprogramma

## **Criteri di valutazione applicati**

### **CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è stata effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 41 a 44, considerato che:



- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;
- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;
- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, dal momento che il valore dei fabbricati incorpora anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si procederà allo scorporo del valore del fabbricato, quando sarà completato, da quello del terreno. L'ammortamento decorrerà dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Saranno applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione (immobile "De Lollis 12"). Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sarà completato il progetto, nel corso dell'anno 2021. Al verificarsi di questa condizione, i corrispondenti valori saranno riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento, al pari dei mobili e arredi quali "camere campione", a servizio dell'immobile ultimato.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

#### **Partecipazioni immobilizzate**

Le partecipazioni immobilizzate, non quotate, sono state valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specificamente sostenuto.

### **Crediti**

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

### **Fondi per imposte, anche differite**

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par.64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

### **Debiti**

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

### **Valori in valuta**

Le attività e le passività monetarie in valuta sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio, con imputazione a conto economico dei relativi utili e perdite su cambi.

### **Costi e ricavi**

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### Immobilizzazioni

##### IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a Euro 86.545.990. Sono rappresentate da immobili per 61.467.712 Euro, rappresentato dal costo di acquisto/costruzione e oneri accessori per l'immobile "De Lollis 12" e da Euro 207 mila per arredi e mobili per camere campione, a servizio dello stesso immobile. L'immobile "De Lollis 12" è stato oggetto di perizia che ne ha attestato il valore a 95 milioni di Euro al 31.12.2019.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie, esse sono costituite da 14,3 milioni dalla partecipazione del 100% del capitale sociale di Nuova Giovannelli Srl, e per 10,6 milioni da finanziamenti a Nuova Giovannelli Srl per lo sviluppo immobiliare di Palazzo Donà Giovannelli. L'immobile è stato oggetto di perizia che ne ha attestato il valore a 47 milioni di Euro al 31.12.2019, mentre il suo valore netto contabile è 17,2 milioni di Euro.

#### Movimenti delle immobilizzazioni

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Altre variazioni</b>	0	61.675.090	24.870.900	86.545.990
<b>Totale variazioni</b>	0	61.675.090	24.870.900	86.545.990
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	0	61.675.090	24.870.900	86.545.990
<b>Valore di bilancio</b>	0	61.675.090	24.870.900	86.545.990

#### Immobilizzazioni finanziarie

##### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

##### Crediti immobilizzati - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile. Sono prestiti infruttiferi corrisposti alla controllata al 100% Nuova Giovannelli Srl, per lo sviluppo dell'immobile di Venezia.

v.2.11.1

DEV.ONE SPA

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	0	10.610.643	10.610.643	10.610.643	0	0
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>0</b>	<b>10.610.643</b>	<b>10.610.643</b>	<b>10.610.643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Attivo circolante

### ATTIVO CIRCOLANTE

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

#### **Crediti - Distinzione per scadenza**

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile. I crediti verso controllate stanno a fronte di ribaltamento di costi inerenti l'immobile di Venezia. I crediti verso controllanti sono dovuti al trasferimento del credito IVA al consolidato alla Gruppo Barletta Spa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	94.580	94.580	94.580	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	297.224	297.224	297.224	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	1.993	1.993	1.993	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	0	5.191	5.191	5.191	0	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>0</b>	<b>398.988</b>	<b>398.988</b>	<b>398.988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile:

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni materiali	671.082

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

#### Patrimonio netto

##### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €22.040.076.

##### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
	Incrementi		
Capitale	5.000.000		5.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-		0
Riserve di rivalutazione	-		0
Riserva legale	-		0
Riserve statutarie	-		0
Altre riserve			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	17.657.637		17.657.637
Totale altre riserve	17.657.637		17.657.637
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	0	(617.561)	(617.561)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-		0
Totale patrimonio netto	22.657.637	(617.561)	22.040.076

#### Debiti

##### DEBITI

##### Variazioni e scadenza dei debiti

##### Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile.

v.2.11.1

DEV.ONE SPA

L'importo di Euro 64.111.063 rappresenta il costo ammortizzato al 31/12/2019 dei due prestiti obbligazionari emessi nel corso dell'anno 2019 da Costruzioni Barletta S.p.A. e oggetto di trasferimento a Devone S.p.A. a seguito della scissione di Costruzioni Barletta S.p.A.

Nello specifico trattasi di due classi di obbligazioni, denominate Classe "A" e Classe "B": le obbligazioni di classe "A" sono finalizzate al sostenimento dei costi di sviluppo dei due immobili "De Lollis 12" e "Palazzo Donà Giovannelli", mentre le obbligazioni di classe "B" sono state finalizzate all'acquisizione di "Nuova Giovannelli S.r.l.", società titolare dell'immobile "Palazzo Donà Giovannelli".

L'importo massimo per ciascuna classe di obbligazioni è: Euro 103.000.000 per la classe "A" e Euro 17.000.000 per la classe "B".

Al 31/12/2019 l'ammontare utilizzato per le classi era il seguente:

- Euro 52.081.499,72 classe "A" (residuo utilizzabile Euro 50.918.500,28);
- Euro 14.103.004,16 per la classe "B" (residuo utilizzabile Euro 2.896.995,84).

Queste le principali condizioni economiche:

- Spread su Euribor Euro 5,50%;
- Commitment FEE Euro 1,50%;
- Up front FEE Euro 1,50%;
- Exit FEE Euro 1,00%;
- Data di rimborso: 22/10/2022.

Le obbligazioni sono garantite da ipoteca di primo grado sui due immobili e da *pledge* sulle azioni dei Devone S.p.A. e sulle quote di Nuova Giovannelli S.r.l.; il *security package* del Bond è integrato da previsioni e covenant in linea con la prassi applicabile alle operazioni di finanzia strutturata internazionale.

I costi up front sostenuti per l'operazione ammontano ad Euro 3.770.233, portati in decremento del valore del Debito in conformità alle regole di contabilizzazione del costo ammortizzato, sviluppato sulla base di un TIR onnicomprensivo del 7,87%.

Le obbligazioni sono state emesse in forma dematerializzata, quotate al "Terzo Mercato" della Borsa di Vienna e integralmente acquisite da un investitore istituzionale residente negli USA; le singole emissioni, fino al valore massimo sopra evidenziato, avvengono sulla base degli stati di avanzamento lavori delle costruzioni.

L'importo di Euro 1.298.531 è rappresentato da finanziamenti infruttiferi effettuati dal socio unico postergati rispetto ai diritti di rimborso degli obbligazionisti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Obbligazioni</b>	0	64.111.063	64.111.063	0	64.111.063	0
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	0	98	98	98	0	0
<b>Acconti</b>	0	200.000	200.000	200.000	0	0
<b>Debiti verso fornitori</b>	0	146.066	146.066	146.066	0	0
<b>Debiti verso controllanti</b>	0	1.298.531	1.298.531	0	1.298.531	0
<b>Debiti tributari</b>	0	40.139	40.139	40.139	0	0
<b>Totale debiti</b>	0	65.795.897	65.795.897	386.303	65.409.594	0

## Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

### **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

**DEVONE S.P.A.**  
Codice fiscale: 15412951004

v.2.11.1

DEV.ONE SPA

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile. Non ci sono debiti con durata residua superiore ai 5 anni.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Ammontare</b>	64.111.063	64.111.063	1.684.834	65.795.897

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

### **INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO**

#### **Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali**

##### **RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI**

Non sussistono ricavi di entità eccezionale.

##### **COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI**

Non sussistono costi di entità eccezionale, essendo le principali voci di costo rappresentate da oneri di costruzione e oneri finanziari, il cui ammontare è strettamente correlato alla rilevanza degli investimenti immobiliari in essere.

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

##### **IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE**

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRAP	26.024	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>26.024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **ALTRE INFORMAZIONI**

#### **Principi contabili internazionali**

Al fine di fornire una rappresentazione del valore economico/effettivo del patrimonio e dell'attivo sociale, e quindi fondamentalmente il maggior valore per il *fair value* degli asset immobiliari detenuti direttamente e indirettamente dalla società, si riporta di seguito lo schema di Stato Patrimoniale e Conto Economico predisposto in conformità ai principi contabili internazionali "IAS/IFRS", precisando che le valutazioni alla base di tale elaborato, confluiscono e fanno parte integrate del bilancio consolidato di Gruppo Barletta S.p.A. al 31/12/2019, che consolida anche Devone S.p.A.

Si specifica che il principale elemento di diversità tra il presente bilancio e le risultanze sopra evidenziate, e quindi il bilancio con principi IAS/IFRS, verte nella valutazione dei due asset immobiliari detenuti direttamente e indirettamente dalla società; come meglio dettagliato nel paragrafo delle immobilizzazioni.

I seguenti valori sono espressi in migliaia di euro.

#### **Stato Patrimoniale Attivo IAS**

Investimenti Immobiliari	95.000
Immobili, Impianti e macchinari	207
Partecipazioni	27.598
Attività finanziarie non correnti	10.611
Altre attività correnti	362
Crediti commerciali	95
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	834
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>134.706</b>

#### **Stato Patrimoniale Passivo IAS**

Capitale sociale	5.000
Riserve	35.958
Utile d'esercizio	18.600
Passività finanziarie non correnti	65.410
Debiti commerciali	143
Altre passività correnti	9.596
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>134.706</b>

#### **Conto economico IAS**

Variazione fair value gestione immobiliare	8.151
Altri ricavi	3.068
Costi per servizi	(2.521)
Altri costi operativi	(29)
Variazione fair value partecipazioni	13.338

v.2.11.1

DEV.ONE SPA

Oneri finanziari	(1.108)
Imposte	(2.300)
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>18.600</b>

## Dati sull'occupazione

### Dati sull'occupazione

La società non ha assunto personale; informativa resa ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile.

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

### Compensi agli organi sociali

L'amministratore unico ha prestato la propria attività a titolo gratuito; informativa resa ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile. In data 13 settembre 2019 con l'Atto di scissione a rogito Notaio Coppola, repertorio 82.015 raccolta 44.830 sono stati deliberati compensi del Collegio Sindacale per 12 mila euro totali, accantonati per competenza nel presente bilancio per 3.120 Euro.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile sugli impegni, le garanzie e le passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, si evidenzia che il 100% delle quote della partecipata Nuova Giovannelli Srl sono costituite in pegno a favore dell'obbligazionista.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile. La DevOne Spa è sorta dalla scissione di Costruzioni Barletta Spa, ereditando il contratto di appalto per lo sviluppo dell'immobile "De Lollis 12" sottoscritto con SACIS Srl, società sottoposta al controllo della controllante. Il contratto prevede normali condizioni di mercato.

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

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

Il cantiere "De Lollis 12" ha subito uno stop di circa un mese e mezzo per la chiusura delle attività produttive non essenziali disposta dal Governo Italiano a motivo dell'emergenza sanitaria "Covid-19".

Le attività sono in linea con il cronoprogramma.

Nei primi mesi dell'anno 2020 è stato positivamente perfezionato un addendum al contratto di locazione del futuro immobile finito "De Lollis 12" che prevede un rilevante incremento dei canoni di locazione, che si inizieranno a percepire nel corso dell'anno 2021, dopo il completamento.

## Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

### Nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande di imprese di cui si fa parte

Il seguente prospetto riporta le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 22 sexies del codice civile:

	Insieme più piccolo
Nome dell'impresa	Gruppo Barletta Spa
Città (se in Italia) o stato estero	Roma
Codice fiscale (per imprese italiane)	05542581003
Luogo di deposito del bilancio consolidato	Via G. Amendola 46 00185 Roma (RM)

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

## Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

### Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Gruppo Barletta Spa.

Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4 del codice civile, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

## Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
B) Immobilizzazioni	42.509.088	43.772.029
C) Attivo circolante	22.596.359	17.855.056
D) Ratei e risconti attivi	54.279	49.968
Totale attivo	65.159.726	61.677.053
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	18.000.000	18.000.000
Riserve	11.113.622	6.309.800
Utile (perdita) dell'esercizio	1.251.442	4.803.826
Totale patrimonio netto	30.365.064	29.113.626
B) Fondi per rischi e oneri	337.495	312.319
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	88.886	56.348
D) Debiti	34.211.936	32.073.681
E) Ratei e risconti passivi	156.345	121.079
Totale passivo	65.159.726	61.677.053

## Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	3.971.118	3.141.164
B) Costi della produzione	7.211.008	4.715.772
C) Proventi e oneri finanziari	5.246.657	5.800.614
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.318.286)	(94.329)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(562.961)	(672.149)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.251.442	4.803.826

### Azioni proprie e di società controllanti

#### Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 7 del codice civile, si forniscono le informazioni richieste dall'art.2428, comma 3, numeri 3) e 4) c.c. relativamente alle azioni proprie e azioni o quote di società controllanti possedute, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, e alle azioni proprie e di società controllanti acquisite o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona: non ci sono azioni proprie e/o della controllante possedute dalla società.

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

#### Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio.

#### Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società si è avvalsa della facoltà di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D. Lgs. 127/1991, in quanto ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991 comma 3 a sua volta controllata dalla società Gruppo Barletta Spa con sede in Roma, che ha provveduto alla redazione del bilancio consolidato.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

**DEVONE S.P.A.**  
Codice fiscale: 15412951004

v.2.11.1

DEV.ONE SPA

---

## **Nota integrativa, parte finale**

### **L'Organo amministrativo**

*L' AMMINISTRATORE UNICO*

*MARIO CAPPON*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

**DEVONE S.P.A.**  
Codice fiscale: 15412951004

v.2.11.1

DEV.ONE SPA

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

### **Dichiarazione di conformità**

Il sottoscritto Mario Cappon nata a Venezia (VE) il 12/02/1973, in qualità di Amministratore Unico della DevOne Spa dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale, ai sensi delle disposizioni vigenti.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

**DEVONE S.P.A.**  
Codice fiscale: 15412951004

### **DEVONE S.p.A.**

Sede legale in Via Giovanni Amendola, 46 – piano 5° - Roma (RM)  
Capitale sociale 5.000.000,00 interamente versato  
C.F. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 1541295100

### **VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA IN FORMA TOTALITARIA**

Il giorno 23 luglio 2020 alle ore 9:30, l'Assemblea dei Soci di Devone S.p.A si è tenuta, in forma totalitaria, in seconda convocazione, essendo la prima convocazione andata deserta presso la sede legale della Società in Roma, Via Giovanni Amendola 46, piano 5°, per discutere e deliberare sul seguente:

#### **ORDINE DEL GIORNO**

- 1. Approvazione bilancio di esercizio al 31/12/2019. Delibere inerenti e conseguenti.**
- 2. Rinnovo Organo Amministrativo.**
- 3. Varie ed eventuali.**

Partecipa il socio Unico, Gruppo Barletta S.p.A., nella persona dell'Amministratore Delegato, dott. Paolo Barletta.

Partecipa inoltre l'Amministratore Unico, dott. Mario Cappon, il quale assume la Presidenza ai sensi di legge e di statuto.

Per il Collegio Sindacale, assistono alla riunione tutti i membri effettivi, in particolare la dott.ssa Stefania Barsalini, Presidente, dott. Alessandro De Marchi e dott. Emanuele Tommasi di Vignano, tutti presenti mediante collegamento in video conferenza.

Partecipa, inoltre, alla riunione come invitato, il dott. Nicola Adile Diego Vacca, presente di persona nel luogo di svolgimento della riunione e su invito dell'Assemblea, assolve alle funzioni di segretario.

Il Presidente, avendo constatato che (a) è presente di persona o per delega l'intero capitale sociale (b) partecipa la totalità dei componenti dell'organo amministrativo (c) sono presenti tutti i membri effettivi del Collegio Sindacale, dichiara la riunione validamente costituita per discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno della seduta ordinaria.

Il Presidente apre, quindi, la discussione sul **primo punto all'Ordine del Giorno.**

#### **1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti.**

Il Presidente inizia la trattazione del primo punto posto all'ordine del giorno ricordando che l'Amministratore Unico si è avvalso del maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 106 del DL 18/2020, emanato in relazione all'emergenza sanitaria Covid-19, in deroga a quanto previsto dall'articolo 2364 del codice civile.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

**DEVONE S.P.A.**  
Codice fiscale: 15412951004

Lo stesso Presidente ricorda altresì che il socio Unico ha rinunciato ai termini di legge previsti per il deposito del bilancio presso la sede sociale del progetto di bilancio e della relazione del Collegio Sindacale.

Gli azionisti esonerano il Presidente dall'integrale lettura del progetto di bilancio chiuso al 31/12/2019, essendo lo stesso stato previamente ricevuto ed analizzato.

Il Presidente pertanto commenta gli elementi salienti del bilancio al 31/12/2019, che espone un totale attivo di Euro 87.835.973, un patrimonio netto di Euro 22.040.076, già al netto di una perdita di esercizio di Euro 617.561.

Il Presidente lascia quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale, dott.ssa Stefania Barsalini, la quale evidenzia le risultanze dell'attività del Collegio Sindacale, come da apposita relazione redatta con riferimento all'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del codice civile e con riferimento all'attività di revisione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n° 39.

La dott.ssa Barsalini, viene esonerata dalla lettura integrale della relazione del Collegio Sindacale, da parte dell'unico azionista, il quale dichiara di averla precedentemente ricevuta ed analizzata.

L'Assemblea, dopo esauriente discussione, con voto espresso verbalmente, all'unanimità:

**delibera**

- 1) di approvare il bilancio al 31/12/2019 ed i relativi documenti che lo compongono, così come presentato dall'Amministratore Unico;
- 2) di approvare la destinazione della perdita di esercizio pari ad Euro 617.561, come da proposta dell'Amministratore Unico, e pertanto il suo riporto a nuovo.

Il Presidente passa quindi alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno:

**2.Rinnovo Organo Amministrativo.** A tal fine il dott. Mario Cappon ricorda che la carica dallo stesso ricoperta quale Amministratore Unico viene a scadere con l'approvazione del bilancio al 31/12/2019, dovendosi quindi procedere alla nomina di un nuovo Organo Amministrativo.

L'Assemblea, dopo esauriente discussione, con voto espresso verbalmente, all'unanimità

**delibera**

- 1) di confermare nella carica di Amministratore Unico della società il dott. Mario Cappon, fino alla data di approvazione del bilancio al 31/12/2020.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore 10:35, previa redazione lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il Segretario  
Nicola Adile Diego Vacca

Il Presidente  
Mario Cappon



## RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

All'Assemblea degli azionisti della società DevOne S.p.A.

### Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti del Codice Civile sia quelle previste dall'art. 2409-bis del Codice Civile.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

### A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

#### Relazione sulla revisione contabile del Bilancio d'esercizio

##### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato Bilancio d'esercizio della società DevOne S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, 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 2019, 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 del revisore 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 dell'Amministratore Unico e del Collegio Sindacale per il Bilancio d'esercizio**

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

L'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del Bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto

della continuità aziendale nella redazione del Bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

**Responsabilità del revisore 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 ed 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 dall'Amministratore Unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico 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**

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lett. e), del D.lgs. 39/2010, 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.

#### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

##### **B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore Unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione,

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

**DEVONE S.P.A.**  
Codice fiscale: 15412951004

mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

### **B2) Osservazioni in ordine al Bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del Bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, del Codice Civile

I risultati della revisione legale del Bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

### **B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del Bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio Sindacale propone agli azionisti di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dall'Amministratore Unico.


Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore Unico in nota integrativa.

Milano, 8 luglio 2020

Il Collegio Sindacale

  
Dott.ssa Stefania Raffaella Barsalini - Presidente

  
Dott. Emanuele Tommasi Di Vignano - Sindaco effettivo

  
Dott. De Marchi Alessandro - Sindaco effettivo