

FASCICOLO BILANCIO ESERCIZIO 2017



IMPRESA PERCASSI S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	BERGAMO
Codice Fiscale	00270690167
Numero Rea	BERGAMO 103529
P.I.	00270690167
Capitale Sociale Euro	1.800.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	3P PARTECIPAZIONI SRL
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	3P PARTECIPAZIONI SRL
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	4.348	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	39.000	41.600
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	22.361	28.213
7) altre	571.527	20.354
Totale immobilizzazioni immateriali	637.236	90.167
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.192.879	1.229.430
2) impianti e macchinario	359.187	382.023
3) attrezzature industriali e commerciali	75.544	87.496
4) altri beni	257.128	170.963
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.150.000	0
Totale immobilizzazioni materiali	4.034.738	1.869.912
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	10.000	0
Totale partecipazioni	10.000	0
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.004	24.004
Totale crediti verso altri	25.004	24.004
Totale crediti	25.004	24.004
Totale immobilizzazioni finanziarie	35.004	24.004
Totale immobilizzazioni (B)	4.706.978	1.984.083
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	184.519
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	810.740	810.740
3) lavori in corso su ordinazione	9.247.172	3.256.728
4) prodotti finiti e merci	10.910.264	11.467.228
Totale rimanenze	20.968.176	15.719.215
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.739.845	19.109.736
Totale crediti verso clienti	23.739.845	19.109.736
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.632.238	2.968.835
Totale crediti verso controllanti	3.632.238	2.968.835
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	771.281	802.801
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	771.281	802.801
5-bis) crediti tributari		

esigibili entro l'esercizio successivo	10.728	28.661
Totale crediti tributari	10.728	28.661
5-ter) imposte anticipate	768.306	673.884
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	79.613	92.090
Totale crediti verso altri	79.613	92.090
Totale crediti	29.002.011	23.676.007
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.193.583	334.143
3) danaro e valori in cassa	2.820	1.817
Totale disponibilità liquide	3.196.403	335.960
Totale attivo circolante (C)	53.166.590	39.731.182
D) Ratei e risconti	534.433	916.784
Totale attivo	58.408.001	42.632.049
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.800.000	1.800.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	1.738.649	1.738.649
IV - Riserva legale	282.219	274.567
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	908.206	762.812
Varie altre riserve	1	(2)
Totale altre riserve	908.207	762.810
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	563.145	153.047
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	5.292.220	4.729.073
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	11.582	70.988
4) altri	100.000	0
Totale fondi per rischi ed oneri	111.582	70.988
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	481.180	549.149
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.706.601	0
Totale obbligazioni	3.706.601	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.308.992	14.850.290
esigibili oltre l'esercizio successivo	441.570	306.504
Totale debiti verso banche	10.750.562	15.156.794
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.500.231	5.766.291
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale acconti	6.500.231	5.766.291

7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.534.644	15.145.619
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	29.534.644	15.145.619
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.345.243	657.895
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso controllanti	1.345.243	657.895
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.106	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	5.106	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	130.014	74.542
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	130.014	74.542
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	155.879	93.789
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	155.879	93.789
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	382.670	338.098
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	382.670	338.098
Totale debiti	52.510.950	37.233.028
E) Ratei e risconti	12.069	49.811
Totale passivo	58.408.001	42.632.049

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	60.897.603	32.815.078
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(556.964)	(1.947.240)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	5.990.444	2.760.567
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.232.576	850.934
Totale altri ricavi e proventi	2.232.576	850.934
Totale valore della produzione	68.563.659	34.479.339
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.286.392	7.203.222
7) per servizi	52.742.969	22.170.175
8) per godimento di beni di terzi	1.416.004	901.077
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.453.420	1.858.877
b) oneri sociali	835.524	661.735
c) trattamento di fine rapporto	168.886	124.903
Totale costi per il personale	3.457.830	2.645.515
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	50.001	20.981
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	196.742	147.468
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	150.000	150.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	396.743	318.449
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	184.519	(139.170)
12) accantonamenti per rischi	100.000	0
14) oneri diversi di gestione	104.167	200.739
Totale costi della produzione	66.688.624	33.300.007
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.875.035	1.179.332
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	154.247	0
altri	2.107	80.999
Totale proventi diversi dai precedenti	156.354	80.999
Totale altri proventi finanziari	156.354	80.999
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.124.357	806.635
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.124.357	806.635
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(968.003)	(725.636)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	907.032	453.696
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	91.799	61.099
imposte differite e anticipate	(153.828)	58.598
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(405.916)	(180.952)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	343.887	300.649

21) Utile (perdita) dell'esercizio	563.145	153.047
------------------------------------	---------	---------

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	563.145	153.047
Imposte sul reddito	343.887	300.649
Interessi passivi/(attivi)	968.003	725.636
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.875.035	1.179.332
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	291.468	195.891
Ammortamenti delle immobilizzazioni	246.743	168.449
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	150.000	150.000
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	688.211	514.340
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.563.246	1.693.672
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(5.248.961)	(952.497)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(4.780.109)	(8.078.972)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	14.389.025	5.214.799
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	382.351	(482.082)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(37.742)	(14.364)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	3.770.714	5.253.884
Totale variazioni del capitale circolante netto	8.475.278	940.768
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	11.038.524	2.634.440
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(183.492)	(725.636)
(Imposte sul reddito pagate)	(160.876)	(142.445)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(457.843)	(245.713)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(802.211)	(1.113.794)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	10.236.313	1.520.646
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.365.764)	(461.101)
Disinvestimenti	4.196	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(597.070)	(38.392)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(11.000)	(22.233)
Disinvestimenti	0	253
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.969.638)	(521.473)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(4.598.167)	917.719
Accensione finanziamenti	400.000	0
(Rimborso finanziamenti)	(208.065)	(1.656.729)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(4.406.232)	(739.010)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.860.443	260.163
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	334.143	74.176
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.817	1.621
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	335.960	75.797
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.193.583	334.143
Danaro e valori in cassa	2.820	1.817
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.196.403	335.960
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2017

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 di cui 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, 2425-ter del Codice Civile, secondo i principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis ed i criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile.

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario (preparati 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.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423-bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423-ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, non sussistendo incertezze significative a riguardo.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non sono accaduti eventi rilevanti.

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

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- rilevare e presentare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- 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.

Ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del Codice Civile, sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa solo se l'osservanza dei medesimi ha effetti rilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso dell'organo di controllo ove richiesto, al costo di acquisto e sono rettificate dai rispettivi ammortamenti accumulati, calcolati sistematicamente ed in considerazione della residua possibilità di utilizzazione delle stesse.

Più precisamente le immobilizzazioni sono ammortizzate come segue:

- Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno: ammortamento in 20 anni;
- Programmi software: ammortamento in 5 anni;
- Costi realizzazione sito internet: ammortamento in 5 anni;
- Oneri pluriennali su mutui: ammortamento sulla base della durata del finanziamento a cui si riferiscono;
- Altri oneri pluriennali: ammortamento sulla base della durata della vita utile.

La società applica il criterio del costo ammortizzato esclusivamente sui debiti sorti dal 2016 e pertanto i costi relativi ai finanziamenti precedenti continuano ad essere iscritti nella voce 'Altre' delle immobilizzazioni immateriali ed ammortizzati in conformità al precedente principio contabile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, ad eccezione degli immobili oggetto di successivo specifico commento, sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti accumulati.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali è stato calcolato in modo sistematico e costante, sulla base di aliquote economico tecniche ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzazione e, in particolare, dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti. Tali aliquote sono ridotte forfettariamente al 50% per i beni acquistati nell'esercizio, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione temporale degli acquisti effettuati nel corso dell'esercizio.

Le aliquote utilizzate per il calcolo degli ammortamenti sono di seguito elencate:

Categoria di cespiti		aliquota %
<u>Fabbricati:</u>		
-	Fabbricati strumentali	3
<u>Impianti e macchinari:</u>		
-	Impianti di sollevamento	10
	Impianti fissi	12,5
	Macchinari	15

<u>Attrezzature industriali e commerciali:</u>		
	Attrezzatura varia	40
<u>Altri beni:</u>		
-	Costruzioni leggere	12,5
	Mobili e arredi	12
	Macchine d'ufficio elettroniche	20
	Telefoni cellulari	20
	Autovetture	25
	Autoveicoli da trasporto	20

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenuti se di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se di natura incrementativa del valore o della residua vita utile del bene.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i motivi che avevano giustificato la svalutazione viene ripristinato il valore originario, nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

In presenza di immobilizzazioni materiali che la Società intende destinare alla vendita, le stesse sono state classificate separatamente dalle immobilizzazioni materiali, ossia in un'apposita voce dell'attivo circolante.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni sono destinati ad una permanenza durevole nel patrimonio della Società. Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo rettificato delle perdite durevoli di valore. Il metodo del costo presuppone che il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.

Le altre immobilizzazioni finanziarie, integralmente costituite da depositi cauzionali, sono iscritte al valore nominale, in quanto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato non produce effetti rilevanti.

Rimanenze

Le rimanenze di terreni, di fabbricati ultimati, di fabbricati in corso di ristrutturazione e di mobili e arredi sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori e delle spese incrementative ed il valore di presumibile realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

I lavori in corso su ordinazione, ricorrendo le condizioni di cui all'OIC 23 par da 43 a 46, sono stati valutati adottando il criterio della percentuale di completamento e pertanto sono stati iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza alla data del 31 dicembre 2017.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria.

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.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale, coincidente con il valore di presumibile realizzo.

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.

Fondi per rischi e oneri

Per imposte, anche differite

Accoglie 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.

Altri

Gli altri fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. I rischi per i quali manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri. Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del conto economico.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

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 per ferie maturate dai dipendenti e per retribuzioni differite, comprensivi di quanto dovuto agli enti previdenziali, sono stanziati sulla base dell'ammontare che si dovrebbe corrispondere nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.

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.

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Proventi e Oneri Finanziari

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza.

Imposte sul Reddito

Le imposte dell'esercizio (€ 343.887,00) sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Lo stanziamento delle imposte correnti (IRAP), di complessivi € 91.799,00, è esposto nello stato patrimoniale, a scomputo degli acconti versati, nella voce "crediti tributari".

Anche per il triennio 2016-2017-2018 la società ha aderito alle disposizioni previste dal capo II, Sez. II, del titolo II del del D.P.R. 917/1986 (articoli dal n. 117 al n. 129), così come riscritto dal D.Lgs. n. 344 del 12 dicembre 2003 ("consolidato fiscale nazionale"), le quali prevedono la determinazione, in capo alla società controllante, di un'unica base imponibile per il gruppo di imprese, su opzione facoltativa delle singole società che vi partecipano, in misura corrispondente alla somma algebrica degli imponibili di ciascuna delle stesse, opportunamente rettificati in base alle disposizioni ivi previste.

Sulla base degli accordi contrattuali sottoscritti con la società consolidante "Immobiliare Percassi Srl", nel presente bilancio sono stati iscritti alla voce 20 "imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate", gli oneri (€ 405.916,00), corrispondenti all'imposta IRES calcolata sull'utile fiscale trasferito alla consolidante. Anche le ritenute fiscali subite nell'esercizio (€ 118.131,00) sono state trasferite alla consolidante e trovano riscontro, a scomputo degli oneri sopra citati, nello Stato Patrimoniale tra i "debiti verso controllante entro l'esercizio".

Le imposte differite passive e attive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a fini fiscali. La loro valutazione è effettuata tenendo conto della presumibile aliquota fiscale che si prevede la Società sosterrà nell'anno in cui tali differenze concorreranno alla formazione del risultato fiscale, considerando le aliquote in vigore o già emanate alla data di bilancio e vengono appostate rispettivamente nel "fondo imposte differite" iscritto nel passivo tra i fondi rischi e oneri e nella voce "crediti per imposte anticipate" dell'attivo circolante.

Le attività per imposte anticipate sono rilevate per tutte le differenze temporanee deducibili, in rispetto al 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.

Per contro, le imposte differite passive sono rilevate su tutte le differenze temporanee imponibili.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 637.236 (€ 90.167 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	0	52.000	46.768	71.823	170.591
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	10.400	18.555	51.469	80.424
Valore di bilancio	0	41.600	28.213	20.354	90.167
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	5.435	0	1.633	590.002	597.070
Ammortamento dell'esercizio	1.087	2.600	7.485	38.829	50.001
Totale variazioni	4.348	(2.600)	(5.852)	551.173	547.069
Valore di fine esercizio					
Costo	5.435	52.000	48.400	661.825	767.660
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.087	13.000	26.039	90.298	130.424
Valore di bilancio	4.348	39.000	22.361	571.527	637.236

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 571.527 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Altri oneri pluriennali	16.254	-8.632	7.622
	Spese su beni di terzi	4.100	-697	3.403

	Costi per redazione piano industriale	0	560.502	560.502
Totale		20.354	551.173	571.527

Nel 2017 sono stati capitalizzati i costi sostenuti per l'analisi e l'implementazione dei nuovi processi aziendali che sono alla base del programma di sviluppo e di rafforzamento della struttura organizzativa aziendale in linea con l'incremento dei volumi aziendali. Tale voce, al netto del relativo fondo ammortamento, al termine dell'esercizio ammonta a Euro 560.502

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 4.034.738 (€ 1.869.912 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	1.554.291	751.780	653.129	359.655	0	3.318.855
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	324.861	369.757	565.633	188.692	0	1.448.943
Valore di bilancio	1.229.430	382.023	87.496	170.963	0	1.869.912
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	39.237	48.842	41.520	2.150.000	2.279.599
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	4.196	0	0	0	4.196
Ammortamento dell'esercizio	36.551	57.877	60.794	41.520	0	196.742
Altre variazioni	0	0	0	86.165	0	86.165
Totale variazioni	(36.551)	(22.836)	(11.952)	86.165	2.150.000	2.164.826
Valore di fine esercizio						
Costo	1.554.291	771.900	701.971	454.339	2.150.000	5.632.501
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	361.412	412.713	626.427	197.211	0	1.597.763
Valore di bilancio	1.192.879	359.187	75.544	257.128	2.150.000	4.034.738

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a € 257.128 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Costruzioni leggere	102.437	74.381	176.818
	Mobili e arredi	23.173	-4.293	18.880
	Macchine ufficio elettroniche	29.317	16.220	45.537
	Telefoni cellulari	12.600	1.593	14.193

	Autovetture	1.509	-1.006	503
	Autoveicoli da trasporto	1.927	-730	1.197
Totale		170.963	86.165	257.128

Il valore delle immobilizzazioni in corso, pari a Euro 2.150.000, si riferisce agli acconti versati ai sensi di un contratto preliminare sottoscritto con la controllante Immobiliare Percassi S.r.l. avente ad oggetto la compravendita di un immobile di pregio in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102.

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria sono contabilizzate secondo i disposti della normativa civilistico-fiscale vigente: questi prevedono la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione maturati nell'esercizio di competenza (Euro 39,7 migliaia nel 2017). Per contro l'adozione della metodologia finanziaria, prevista dai principi contabili internazionali, avrebbe comportato la contabilizzazione in ciascun esercizio degli interessi sul capitale finanziato e delle quote di ammortamento sul valore dei beni acquisiti in leasing, oltre all'iscrizione dei beni nell'attivo e del residuo debito nel passivo.

Nel caso in cui la Società avesse adottato la citata metodologia finanziaria, in ossequio del n. 22 dell'art. 2427 del codice civile, si forniscono i seguenti effetti: il patrimonio netto al 31 dicembre 2017 sarebbe risultato superiore di Euro 22,4 migliaia al netto dell'effetto fiscale teorico, mentre le attività, le passività e il risultato dell'esercizio avrebbero presentato i seguenti valori:

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	98.813
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	19.126
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	61.559
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	6.053

La tabella sottostante dettaglia le informazioni sopra indicate con riferimento ai singoli contratti in essere:

	Descrizione	Riferimento contratto società di leasing	Valore attuale delle rate non scadute	Interessi passivi di competenza	Costo storico	Fondi ammortamento inizio esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Valore contabile
	Movimentatore telescopico JCB 535-125	Leasing Immobiliare Spa cntr. 7747	36.355	3.577	75.250	5.643	11.288	58.319
	Sollevatore telescopico JCB 525-60	Leasing Immobiliare Spa cntr. 7748	25.204	2.476	52.250	3.918	7.838	40.494
Totale			61.559	6.053	127.500	9.561	19.126	98.813

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Partecipazioni

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 10.000 . La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Valore di bilancio	0	0
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	10.000	10.000
Totale variazioni	10.000	10.000
Valore di fine esercizio		
Costo	10.000	10.000
Valore di bilancio	10.000	10.000

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 25.004 (€ 24.004 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	24.004	24.004
Totale	24.004	24.004

	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Valore netto finale
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	1.000	25.004	25.004
Totale	1.000	25.004	25.004

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	24.004	1.000	25.004	25.004
Totale crediti immobilizzati	24.004	1.000	25.004	25.004

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

Nel 2017 è stata costituita la società Campus Bocconi Scarl. La quota detenuta è pari al 50%.

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese collegate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Campus Bocconi Scarl	Milano	09789680965	20.000	20.000	10.000	50,00%	10.000
Totale							10.000

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 20.968.176 (€ 15.719.215 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	184.519	(184.519)	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	810.740	0	810.740
Lavori in corso su ordinazione	3.256.728	5.990.444	9.247.172
Prodotti finiti e merci	11.467.228	(556.964)	10.910.264
Totale rimanenze	15.719.215	5.248.961	20.968.176

Il dettaglio delle rimanenze è riportato nella tabella seguente:

Rimanenze	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Materiali di consumo	0	184.519	-184.519
Fabbricati in corso di ristrutturazione	810.740	810.740	0
Lavori in corso su ordinazione	9.247.172	3.256.728	5.990.444
Terreni edificabili	463.906	463.906	0
Terreni non edificabili	49.499	49.499	0
Mobili e arredi	114.018	91.348	22.670
Fabbricati ultimati	10.282.841	10.862.475	-579.634
Totale	20.968.176	15.719.215	5.248.961

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 29.002.011 (€ 23.676.007 nel precedente esercizio). La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	23.889.845	23.889.845	150.000	23.739.845
Verso controllanti	3.632.238	3.632.238	0	3.632.238
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	771.281	771.281	0	771.281
Crediti tributari	10.728	10.728		10.728
Imposte anticipate		768.306		768.306
Verso altri	79.613	79.613	0	79.613
Totale	28.383.705	29.152.011	150.000	29.002.011

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:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	19.109.736	4.630.109	23.739.845	23.739.845
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	2.968.835	663.403	3.632.238	3.632.238
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	802.801	(31.520)	771.281	771.281
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	28.661	(17.933)	10.728	10.728
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	673.884	94.422	768.306	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	92.090	(12.477)	79.613	79.613
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	23.676.007	5.326.004	29.002.011	28.233.705

Vi precisiamo inoltre che:

- i "crediti verso imprese controllanti", pari complessivamente ad € 3.632.238 (€ 2.968.835 nel precedente esercizio), comprendono i crediti verso la società controllante Immobiliare Percassi S.r.l. ed in particolare per € 1.282.238 i crediti commerciali e per € 2.350.000 il finanziamento fruttifero di interessi scadente il 31.12.2018;
- i "crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti", pari a complessivi € 771.281 (€ 802.801 nel precedente esercizio), si riferiscono per € 169.932 ai crediti verso la consociata Immobiliare Service Casa S.r.l., per € 598.686 ai crediti verso la consociata Via Arena S.r.l. e per € 2.662 ai crediti verso la consociata Immobiliare Cabrini S.r.l.;
- le "imposte anticipate", pari a complessivi € 768.306 (€ 673.884 nel precedente esercizio), sono calcolate sull'eccedenza di interessi passivi non dedotti nell'esercizio 2017 e negli esercizi precedenti che, al verificarsi delle condizioni previste dalle norme si legge, potranno essere portati in diminuzione dagli utili che, sulla base dei *business plan* redatti dall'organo amministrativo, si presume con ragionevole convincimento la società realizzerà nei futuri esercizi.

Con riferimento ai crediti verso clienti si segnala che, alla data di redazione della presente nota integrativa, risultano incassati crediti per complessivi 10,1 milioni di Euro (pari all'83% delle fatture emesse al 31.12.2017).

La suddivisione dei crediti per area geografica non viene fornita in considerazione del fatto che la totalità dei crediti è maturata sul territorio italiano.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 3.196.403 (€ 335.960 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	334.143	2.859.440	3.193.583
Denaro e altri valori in cassa	1.817	1.003	2.820
Totale disponibilità liquide	335.960	2.860.443	3.196.403

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 534.433 (€ 916.784 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	916.784	(382.351)	534.433
Totale ratei e risconti attivi	916.784	(382.351)	534.433

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Costi propedeutici ai cantieri	99.607
	Assicurazioni	195.996
	Corsi aggiornamento	22.049
	Fideiussioni	89.099
	Canoni leasing	5.905
	Canoni abbonamento	42.848
	Provvigioni	78.000
	Altri	929
Totale		534.433

Rivalutazioni

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 2) del Codice Civile, vengono qui di seguito elencati i beni tuttora presenti nel patrimonio sociale per i quali sono state eseguite le rivalutazioni monetarie ai sensi della Legge 266/2005 e dell'articolo 15 del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge n. 2 del 28 gennaio 2009.

RIVALUTAZIONE LEGGE 2/2009

Fabbricato sito in Onore (BG), Piazza Pozzo n. 9

Rivalutazione L. 2/2009	93.790
-------------------------	--------

Fabbricato sito in Onore (BG), Piazza Pozzo n. 14

Rivalutazione L. 2/2009	244.783
-------------------------	---------

Fabbricato strumentale sito in Clusone (BG), via Ing. Balduzzi n. 10/r

Rivalutazione L. 2/2009	834.604
-------------------------	---------

Area sulla quale insiste il fabbricato strumentale sito in Clusone (BG), via Ing. Balduzzi n. 10/r

Rivalutazione L. 2/2009	309.821
-------------------------	---------

Si evidenzia che la relativa riserva risulta iscritta in bilancio per € 1.444.338, al netto dell'imposta sostitutiva di € 38.660 versata sull'importo della rivalutazione.

-

RIVALUTAZIONE LEGGE 266/2005

Terreno edificabile sito in Clusone (BG) – Via Ing. Balduzzi

Rivalutazione L. 266/2005	221.473
---------------------------	---------

Si evidenzia che la relativa riserva risulta iscritta in bilancio per € 294.311, al netto dell'imposta sostitutiva di € 69.035 versata sull'importo della rivalutazione.

Si precisa inoltre che sul terreno edificabile di Clusone – Via Ing. Balduzzi, è stato costruito il complesso immobiliare denominato "Ecoforum", che a partire dall'esercizio 2015 risulta interamente iscritto tra le rimanenze.

Nota integrativa, 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 € 5.292.220 (€ 4.729.073 nel precedente esercizio).

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:

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	1.800.000	0	0	0		1.800.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	1.738.649	0	0	0		1.738.649
Riserva legale	274.567	7.652	0	0		282.219
Riserve statutarie	0	-	-	-		0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	762.812	145.394	0	0		908.206
Varie altre riserve	(2)	0	0	3		1
Totale altre riserve	762.810	145.394	0	3		908.207
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	153.047	0	153.047	0	563.145	563.145
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	4.729.073	153.046	153.047	3	563.145	5.292.220

Al riguardo Vi precisiamo che l'assemblea ordinaria del 28 aprile 2017, in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016, ha deliberato di destinare l'utile dell'esercizio per l'importo di € 7.652 alla riserva legale e € 145.395 alla riserva straordinaria.

Capitale

Il capitale sociale alla data di chiusura del bilancio ammonta a € 1.800.000 e risulta interamente versato.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	1.800.000	Apporti dei soci	B	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0			-	-
Riserve di rivalutazione	1.738.649	Riserve in sospensione di imposta	A, B, C	1.738.649	0
Riserva legale	282.219	Utili accantonati	B	0	0
Riserve statutarie	0			-	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	908.206	Utili accantonati	A, B, C	908.206	2.235.277
Varie altre riserve	1			0	0
Totale altre riserve	908.207			908.206	2.235.277
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-
Totale	4.729.075			2.646.855	2.235.277
Residua quota distribuibile				2.646.855	

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

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Legge n. 266/2005	294.311	294.311
Legge n. 2/2009	1.444.338	1.444.338
Altre rivalutazioni		
Totale Riserve di rivalutazione	1.738.649	1.738.649

Si precisa che le riserve di rivalutazione possono essere ridotte, con delibera dell'assemblea dei soci, solo con l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 2445, secondo e terzo comma, del Codice Civile. Qualora tali riserve siano utilizzate a copertura di perdite, non si potrà procedere, in seguito, alla distribuzione di alcun dividendo fino a che le riserve non siano state reintegrate o ridotte in misura corrispondente dall'assemblea dei soci senza l'osservanza delle disposizioni contenute nei citati commi 2 e 3 dell'art. 2445 del Codice Civile. Le riserve di rivalutazione possono infine essere imputate a capitale.

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 111.582 (€ 70.988 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	70.988	0	70.988
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	11.582	100.000	111.582
Utilizzo nell'esercizio	70.988	0	70.988
Totale variazioni	(59.406)	100.000	40.594
Valore di fine esercizio	11.582	100.000	111.582

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo per imposte differite", si rimanda alla sezione "Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate".

Gli altri fondi rischi includono gli accantonamenti prudenziali relativi ad alcune cause in corso al 31 dicembre 2017.

Si segnala inoltre che Impresa Percassi S.p.a. in data 4.8.2016 ha promosso una domanda di arbitrato rituale nei confronti della società Villa Gorgona S.r.l., in forza di clausola arbitrale contenuta nel regolamento contrattuale relativo all'appalto avente ad oggetto l'intervento di ristrutturazione della Villa Gorgona sita in Genova (quartiere di Albaro), di proprietà della suddetta società.

Nell'ambito del citato procedimento arbitrale Villa Gorgona S.r.l. ha poi avanzato domanda riconvenzionale nei confronti di Impresa Percassi S.p.a.. In relazione a tale domanda riconvenzionale, nel presente bilancio non è stato stanziato alcun importo nei "fondi rischi" dal momento che, sentito il parere dei legali della società, il rischio di soccombenza nel suddetto procedimento arbitrale è ritenuto come "non probabile".

Si precisa comunque, per maggiore chiarezza, che sulla base degli elementi ad oggi disponibili, in caso di soccombenza risulterebbe a carico della società un onere ad oggi stimabile in Euro 240 mila circa.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 481.180 (€ 549.149 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	549.149
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	168.886
Utilizzo nell'esercizio	236.855
Totale variazioni	(67.969)
Valore di fine esercizio	481.180

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 52.510.950 (€ 37.233.028 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Obbligazioni	0	3.706.601	3.706.601
Debiti verso banche	15.156.794	-4.406.232	10.750.562
Acconti	5.766.291	733.940	6.500.231
Debiti verso fornitori	15.145.619	14.389.025	29.534.644
Debiti verso controllanti	657.895	687.348	1.345.243
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	5.106	5.106
Debiti tributari	74.542	55.472	130.014
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	93.789	62.090	155.879
Altri debiti	338.098	44.572	382.670
Totale	37.233.028	15.277.922	52.510.950

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:

	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
Obbligazioni	0	3.706.601	3.706.601	0	3.706.601	0
Debiti verso banche	15.156.794	(4.406.232)	10.750.562	10.308.992	441.570	202.200
Acconti	5.766.291	733.940	6.500.231	6.500.231	0	0
Debiti verso fornitori	15.145.619	14.389.025	29.534.644	29.534.644	0	0
Debiti verso controllanti	657.895	687.348	1.345.243	1.345.243	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	5.106	5.106	5.106	0	0
Debiti tributari	74.542	55.472	130.014	130.014	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.789	62.090	155.879	155.879	0	0
Altri debiti	338.098	44.572	382.670	382.670	0	0
Totale debiti	37.233.028	15.277.922	52.510.950	48.362.779	4.148.171	202.200

Il dettaglio dei debiti entro l'esercizio e dei debiti oltre l'esercizio è rappresentato nelle seguenti tabelle:

Debiti entro l'esercizio	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Debiti verso banche c/c	972.351	1.585.132	-612.821

Rate mutui e finanziamenti scadenti entro l'esercizio	172.684	1.237.135	-1.064.451
Debiti verso banche per anticipazioni	9.163.957	12.027.983	-2.864.026
Debiti verso fornitori	29.534.644	15.145.619	14.389.025
Debiti verso fornitori società consociate	5.106	0	5.106
Debiti v/ Immobiliare Percassi srl	1.345.243	657.895	687.348
Acconti e caparre da clienti	6.500.231	5.766.291	733.940
Debiti v/ personale dipendente e assimilato	145.292	97.612	47.680
Debiti v/ istituti previdenziali e assistenziali	155.879	93.789	62.090
Debiti v/ dip. per retribuzioni differite e relativi contributi	220.288	218.336	1.952
Debiti v/Erario per Irap	30.700	0	30.700
Debiti v/ Erario per ritenute	99.313	74.542	24.771
Debiti diversi	17.091	22.150	-5.059
Totale	48.362.779	36.926.524	11.436.255

Debiti oltre l'esercizio	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Prestito obbligazionario	3.706.601	0	3.706.601
Rate mutui e finanziamenti scadenti oltre l'esercizio	441.570	306.504	135.066
Totale	4.148.171	306.504	3.841.667

Debiti	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Totale generale	52.510.950	37.233.028	15.277.922

Il 4 agosto 2017 è stato emesso un prestito obbligazionario negoziato sul mercato ExtraMOT PRO e sottoscritto al 31 dicembre 2017 per Euro 4,2 milioni.

Di seguito le principali caratteristiche del prestito obbligazionario emesso:

- Taglio minimo unitario dei titoli: Euro 100.000,00
- Durata: 5 anni;
- Prezzo di emissione: emesso alla pari;
- Tasso di interesse: tasso fisso da corrispondersi in misura non superiore al 6,25% annuo con pagamento su base annuale in via posticipata;
- Rimborso: ordinario di tipo *amortizing* con un anno di preammortamento;
- Modalità di collocamento: riservato a investitori qualificati italiani e esteri.

Il prestito obbligazionario è stato iscritto in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato e tenendo conto del fattore temporale. Gli oneri accessori all'ottenimento di tale finanziamento risultano pari a € 537 migliaia.

Vi precisiamo inoltre che i "debiti verso controllanti", pari complessivamente ad € 1.345.243 (657.895 nel precedente esercizio) , comprendono i debiti verso la società controllante Immobiliare Percassi S.r.l. ed in particolare € 220.248 per i debiti commerciali, € 837.210 per i debiti per l'Iva trasferita al Gruppo" e € 287.785 per i debiti relativi all'adesione alla procedura del "consolidato fiscale nazionale" di cui si è precedentemente detto.

La suddivisione dei debiti per area geografica non viene fornita in considerazione del fatto che la totalità dei debiti è maturata sul territorio italiano.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	0	0	3.706.601	3.706.601
Debiti verso banche	280.160	280.160	10.470.402	10.750.562
Acconti	0	0	6.500.231	6.500.231
Debiti verso fornitori	0	0	29.534.644	29.534.644
Debiti verso controllanti	0	0	1.345.243	1.345.243
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	5.106	5.106
Debiti tributari	0	0	130.014	130.014
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	155.879	155.879
Altri debiti	0	0	382.670	382.670
Totale debiti	280.160	280.160	52.230.790	52.510.950

-		Debito al 31.12.2017	Quota entro l'esercizio	Quota da 1 a 5 anni	Quota oltre 5 anni	Scadenza
-	<u>Prestito obbligazionario</u>					
1	Prestito Obbligazionario	3.706.601	-	3.706.601	0	31.08.2022
-	<u>Mutui ipotecari e fondiari</u>					
2	UBI Banca (1)	280.160	14.802	64.158	201.200	31.12.2032
-	<u>Finanziamenti chirografari</u>					
3	Banca Popolare di Sondrio	26.344	26.344	-	-	31.01.2018
4	Lisimm	307.751	131.538	176.212		20.03.2020
	Totale	4.320.856	172.684	3.946.971	201.200	

Note:

(1) Mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via Bono – residenza “Quarto Verde”.

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 12.069 (€ 49.811 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	35.000	(31.014)	3.986
Risconti passivi	14.811	(6.728)	8.083
Totale ratei e risconti passivi	49.811	(37.742)	12.069

Composizione dei ratei passivi:

	Descrizione	Importo
	Premi assicurativi	3.986
Totale		3.986

Composizione dei risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Canoni di locazione	8.083
Totale		8.083

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite fabbricati	411.012
Lavori c/terzi	60.471.003
Vendite mobili e arredi	15.588
Totale	60.897.603

Il totale dei ricavi è pari a € 60.897.603 (€ 32.815.078 nel precedente esercizio).

Vi precisiamo inoltre che i ricavi per "lavori c/terzi" comprendono per € 18.213 i lavori eseguiti alla consociata Immobiliare Service Casa S.r.l., per € 1.271 i lavori eseguiti alla consociata Immobiliare Cabrini Srl, per € 887.014 i lavori eseguiti alla consociata Via Arena S.r.l. e per € 615 i lavori eseguiti alla controllante Immobiliare Percassi Srl. La suddivisione dei ricavi per area geografica non viene fornita in considerazione del fatto che la totalità dei ricavi è stata realizzata sul territorio italiano.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 2.232.576 (€ 850.934 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Proventi immobiliari	108.246	2.648	110.894
Rimborsi spese	9.475	9.081	18.556
Plusvalenze di natura non finanziaria	27.957	-6.653	21.304
Sopravvenienze e insussistenze attive	71.142	-6.772	64.370
Altri ricavi e proventi	634.114	1.383.338	2.017.452
Totale altri	850.934	1.381.642	2.232.576
Totale altri ricavi e proventi	850.934	1.381.642	2.232.576

Vi precisiamo che la voce "altri ricavi" comprende per € 455.686 ricavi per indennizzi e risarcimenti.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 52.742.969 (€ 22.170.175 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	362.582	119.740	482.322
Lavorazioni esterne	19.212.546	28.616.513	47.829.059
Energia elettrica	77.344	89.273	166.617
Gas	11.627	1.338	12.965
Spese di manutenzione e riparazione	152.670	-2.229	150.441
Servizi e consulenze tecniche	1.222.661	1.215.854	2.438.515
Compensi a sindaci e revisori	30.886	9.914	40.800
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	0	11.600	11.600
Provvigioni passive	138.850	-124.045	14.805
Pubblicità	21.718	-14.809	6.909
Spese e consulenze legali	176.336	162.401	338.737
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	0	40.248	40.248
Spese telefoniche	23.811	18.237	42.048
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	60.595	70.309	130.904
Assicurazioni	207.227	50.172	257.399
Spese di rappresentanza	3.367	-656	2.711
Spese di viaggio e trasferta	179.737	36.648	216.385
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	8.047	4.647	12.694
Altri	280.171	267.639	547.810
Totale	22.170.175	30.572.794	52.742.969

La voce "provvigioni", pari a complessivi € 14.805, è interamente composta dalle provvigioni di competenza dell'esercizio riconosciute alla società consociata Percassi Servizi Immobiliari S.r.l..

La voce "altri costi" comprende per € 180.000 le competenze spettanti alla controllante Immobiliare Percassi S.r.l. per l'attività di elaborazione dati.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.416.004 (€ 901.077 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	811.490	485.835	1.297.325
Canoni di leasing beni mobili	29.336	10.322	39.658
Altri	60.251	18.770	79.021
Totale	901.077	514.927	1.416.004

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 104.167 (€ 200.739 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	2.061	-1.167	894
ICI/IMU	15.872	3.463	19.335
Imposta di registro	2.180	1.439	3.619
Diritti camerali	4.490	5.856	10.346
Abbonamenti riviste, giornali ...	3.500	-2.785	715
Sopravvenienze e insussistenze passive	34.662	-14.675	19.987
Altri oneri di gestione	137.974	-88.703	49.271
Totale	200.739	-96.572	104.167

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari ammontano a € 156.354 (€ 80.999 nell'esercizio precedente) e si riferiscono per €154.247 agli interessi sul finanziamento a breve termine concesso alla controllante Immobiliare Percassi S.r.l., € 1.993 agli interessi attivi su dilazioni accordate ai clienti e per Euro 114 ad interessi attivi bancari.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	131.400
Debiti verso banche	976.909
Altri	16.048
Totale	1.124.357

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 differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	0	-59.406	94.422	
IRAP	91.799	0	0	
Totale	91.799	-59.406	94.422	-405.916

Nel rispetto di quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, sulla base dei *business plan* predisposti dalla società dai quali risulta il ragionevole convincimento di poter raggiungere nei prossimi esercizi livelli di EBITDA che ne consentano il recupero, sono state contabilizzate le imposte anticipate Ires (€ 106.668) calcolate sull'eccedenza di interessi passivi non dedotti nel presente esercizio, che, ai sensi dell'art. 96, commi 4 e 7 del TUIR, potranno essere dedotti senza limiti di tempo nei futuri esercizi al verificarsi delle condizioni previste dalle succitate norme, sulla quota non deducibile del fondo svalutazione crediti e sull'accantonamento degli altri fondi.

Infine si precisa che le imposte differite accolgono per € 70.988 il riassorbimento delle imposte differite Ires contabilizzate nel precedente esercizio sui margini delle rimanenze di lavori di durata "infrannuale" e per € 11.582 le imposte differite Ires contabilizzate nel presente esercizio sempre sui margini realizzati sulle rimanenze di lavori durata "infrannuale".

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate' e sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite'.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	3.201.272
Totale differenze temporanee imponibili	48.258
Differenze temporanee nette	(3.153.014)
B) Effetti fiscali	

	IRES
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(602.896)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(153.828)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(756.724)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Eccedenza interessi passivi non dedotti ex art. 96 TUIR	2.756.823	324.166	3.080.989	24,00%	77.800
Svalutazione crediti indeducibile	51.027	(30.744)	20.283	24,00%	(7.378)
Accantonamento al fondo rischi indeducibile	0	100.000	100.000	24,00%	24.000

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Margine sui lavori in corso di durata infrannuale	295.782	(247.524)	48.258	24,00%	(59.406)

Infine nelle seguenti tabelle è esposta la riconciliazione tra l'onere fiscale da bilancio e l'onere fiscale teorico.

Onere consolidato fiscale (24%)

		Imponibile	Onere consolidato fiscale (24%)
Risultato prima delle imposte		907.032	217.688
Variazioni in aumento:			
Interessi passivi indeducibili	324.166		
IMU	19.335		
Costi utilizzo autovetture	149.200		
Sopravvenienze passive	11.629		
Ammortamenti	774		
Spese di rappresentanza	678		
Svalutazione crediti	20.283		
Accantonamento fondo rischi	100.000		
Margini lavori in corso infrannuali 2016	295.782		
Altri costi indeducibili	25.484		
Totale variazioni in aumento		947.331	
Variazioni in diminuzione:			
“Maxi ammortamenti” sui beni strumentali nuovi	46.676		
Margini lavori in corso infrannuali 2017	48.258		
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	51.027		
Contributi erario non tassati	6.822		

TFR destinato a fondi pensione	2.545		
Deduzioni Irap	7.050		
Quota IMU deducibile	670		
Totale variazioni in diminuzione		163.048	
Reddito imponibile		1.691.315	405.916

Irap (3,9%)

		Imponibile	Irap (3,9%)
Differenza tra valore e costo della produzione		1.875.035	73.126
Variazioni in aumento:			
Costo lavoro dipendente	3.457.830		
Interessi leasing	4.594		
IMU	19.335		
Costi utilizzo autovetture	149.200		
Ammortamenti	774		
Svalutazione crediti	150.000		
Accantonamento fondo rischi	100.000		
Compensi collaboratori	11.600		
Altri costi indeducibili	25.484		
Totale variazioni in aumento		3.918.817	
Variazioni in diminuzione:			
Contributi erario non tassati	6.822		
Deduzione costo lavoro dipendente	3.433.217		
Totale variazioni in diminuzione		3.440.039	
Base imponibile Irap		2.353.813	91.799

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	9
Impiegati	27
Operai	14
Altri dipendenti	4
Totale Dipendenti	55

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

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Sindaci
Compensi	28.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12.800
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.800

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, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Impegni	61.558
Garanzie	14.129.980
di cui reali	1.610.000

Impegni

Vi precisiamo che la voce "impegni", pari a € 61.558, comprende esclusivamente l'importo delle rate ancora dovute per i contratti di locazione finanziaria in essere.

Garanzie

La voce "garanzie", pari a complessivi € 14.129.980, comprende:

- per € 10.439.980 le polizze assicurative e bancarie emesse a garanzia della corretta e puntuale esecuzione dei lavori eseguiti e dei lavori in corso;
- per € 2.080.000 l'importo della garanzia fidejussoria rilasciata alla UBI Banca per una fidejussione rilasciata alla società collegata Campus Bocconi Scarl;
- per € 1.610.000 l'importo della garanzia ipotecaria rilasciata alla UBI Banca per un finanziamento da quest'ultima concesso alla società controllante Immobiliare Percassi S.r.l..

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare – art. 2427, c.1, n. 20 e 21 Codice Civile

La società non ha patrimoni o finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

I rapporti della Società con le parti correlate riguardano principalmente, ed in modo ricorrente, la controllante Immobiliare Percassi S.r.l. e le società da essa controllate o collegate.

Il compimento di operazioni con parti correlate risponde all'interesse della Società di concretizzare le sinergie nell'ambito del gruppo in termini di integrazione produttiva e commerciale, efficiente impiego delle competenze esistenti e razionalizzazione dell'utilizzo delle strutture centrali.

Nei precedenti paragrafi della presente Nota Integrativa sono stati già indicati i rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio sia con la società controllante Immobiliare Percassi Srl che con le altre società consociate.

Si precisa inoltre, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22-bis del Codice Civile, che tali operazioni non sono state effettuate a condizioni che si discostano da quelle di mercato.

Nell'esercizio non sono state poste in essere operazioni atipiche o inusuali.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio - art. 2427, c.1, n.22-quater Codice Civile

Con riferimento al portafoglio commesse si segnala che nel primo trimestre 2018 è stata acquisita un'ulteriore importante commessa dell'importo di circa 26 milioni di € conferita dalla società Abitare In relativa ad un intervento residenziale a Milano.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto 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 quinquies e 22 sexies del codice civile:

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	3P Partecipazioni Srl
Città (se in Italia) o stato estero	Clusone (BG)
Codice fiscale (per imprese italiane)	03871070169
Luogo di deposito del bilancio consolidato	Bergamo - Viale Vittorio Emanuele II n. 102

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

Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4 del codice civile, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società 3P Partecipazioni Srl 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
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
B) Immobilizzazioni	65.136.962	65.136.962
C) Attivo circolante	7.574	1.248
Totale attivo	65.144.536	65.138.210
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	12.000.000	12.000.000
Riserve	52.997.394	53.031.298
Utile (perdita) dell'esercizio	(50.426)	(33.905)
Totale patrimonio netto	64.946.968	64.997.393
D) Debiti	197.568	140.817
Totale passivo	65.144.536	65.138.210

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
B) Costi della produzione	50.426	33.906
C) Proventi e oneri finanziari	0	1
Utile (perdita) dell'esercizio	(50.426)	(33.905)

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 destinare l'utile di esercizio di € 563.144,85:

- per l'importo di € 28.157,24, pari al 5%, alla riserva legale;
- per il residuo importo di € 534.987,61 alla riserva straordinaria.

Bergamo, 30 marzo 2018

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. Francesco Percassi

RELAZIONE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2017

Signori soci,

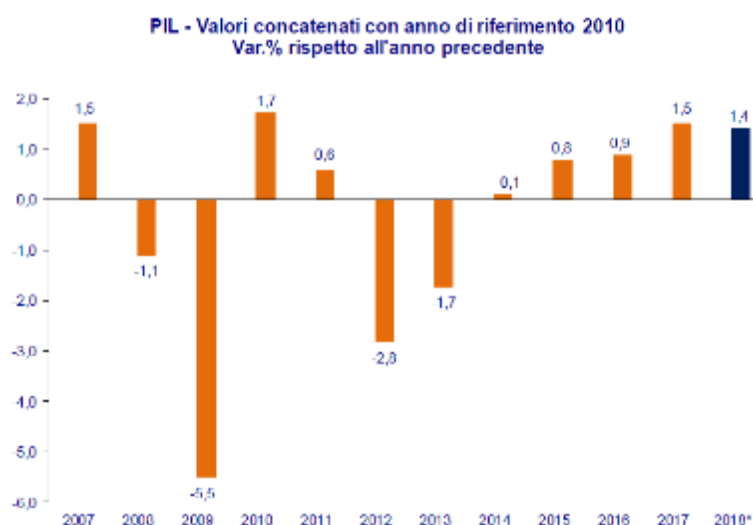
il bilancio che presentiamo al Vostro esame per l'approvazione chiude con un utile netto di € 563.145 dopo avere stanziato ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per complessivi € 496.742 ed imposte sul reddito per € 343.887.

Si precisa da subito che la vostra società, a seguito di delibera di assemblea straordinaria, ha assunto la forma giuridica di società per azioni, ritenuta più consona rispetto alle dimensioni ormai raggiunte nonché necessaria al fine di poter emettere obbligazioni così come avvenuto nel corso dell'esercizio e come meglio descritto nel prosieguo della presente relazione.

SCENARIO MACROECONOMICO DI SETTORE

Fonti: ISTAT, ANCE, ANAEPA

La ripresa economica nei principali paesi avanzati ed emergenti si è consolidata nel corso del 2017. Secondo le stime preliminari dell'Eurostat, nel quarto trimestre, il Pil dei paesi dell'Unione europea è cresciuto, in media, di un ulteriore 2,4% su base annua. L'Italia presenta una dinamica di crescita sensibilmente inferiore alla media europea e la variazione tendenziale del quarto trimestre è pari a +1,6%.



*Previsioni Istat

Complessivamente nel 2017 il Pil italiano è aumentato dell'1,5%, in progressiva crescita rispetto ai tassi registrati negli anni precedenti. Nel nostro Paese la ripresa continua ad essere sostenuta prevalentemente dalla domanda interna, ovvero i consumi e gli investimenti. Nonostante la buona performance delle esportazioni,

la domanda estera netta fornisce mediamente contributi negativi, a seguito del maggior afflusso di importazioni.

La previsione dell'Istat per il 2018 è di un aumento del Pil dell'1,4% in termini reali.

In questo contesto, il settore delle costruzioni ancora non riesce a vedere chiari segnali di ripresa, dopo la lunga e pesante crisi degli anni precedenti.

In termini di investimenti, il settore continua a offrire un contributo rilevante, l'8%, alla composizione del PIL italiano. Inoltre, in virtù della sua lunga e complessa filiera, è in grado di generare una fortissima ricaduta sull'economia nazionale. Si stima, infatti, che le costruzioni contribuiscano alla crescita della ricchezza italiana per circa mezzo punto percentuale l'anno.

In assenza del crollo osservato negli investimenti in costruzioni, l'economia italiana avrebbe potuto crescere, mediamente, di circa lo 0,5% in più ogni anno, riportandosi ai livelli pre-crisi, similmente a quanto accaduto nei principali Paesi europei.

Rispetto alle previsioni formulate nel corso dell'anno, il 2017 ha mostrato dinamiche profondamente incerte per il settore delle costruzioni, che hanno inciso negativamente sui livelli potenziali di produzione.

Il preconsuntivo stimato dall'Ance per l'anno appena concluso è, infatti, di un ammontare degli investimenti in costruzioni leggermente inferiore ai livelli del 2016 (-0,1% in termini reali).

Su tale risultato incide, in modo preponderante, il proseguimento della dinamica negativa dalle opere pubbliche, che impedisce il tanto atteso cambio di segno degli investimenti in costruzioni nel complesso. Tale flessione, infatti, supera l'apporto positivo dato dal rafforzamento della ripresa del comparto non residenziale privato e dal rallentamento della caduta della nuova edilizia abitativa.

Ai fini della formulazione della stima per l'anno 2017, si è tenuto conto delle valutazioni espresse dalle imprese associate Ance nell'indagine rapida svolta nel mese di ottobre 2017 e delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2016 Milioni di euro	2014	2015	2016 ^(*)	2017 ^(*)	2018 ^(*)	Var. % 2017/2007
		Variazione % in quantità					
COSTRUZIONI	122.727	-6,8%	-1,0%	-0,7%	-0,1%	2,4%	-36,5%
.abitazioni	66.090	-7,1%	-0,3%	-0,3%	0,1%	1,7%	-28,9%
- nuove ^(*)	19.584	-21,7%	-2,1%	-3,3%	-0,7%	2,8%	-64,2%
- manutenzione straordinaria ^(*)	46.505	1,5%	0,5%	1,0%	0,5%	1,3%	20,9%
.non residenziali	56.637	-6,5%	-1,8%	-1,0%	-0,4%	3,2%	-43,4%
- private ^(*)	33.171	-7,5%	-4,3%	1,7%	1,5%	3,7%	-36,8%
- pubbliche ^(*)	23.466	-5,1%	1,9%	-4,7%	-3,0%	2,5%	-51,1%

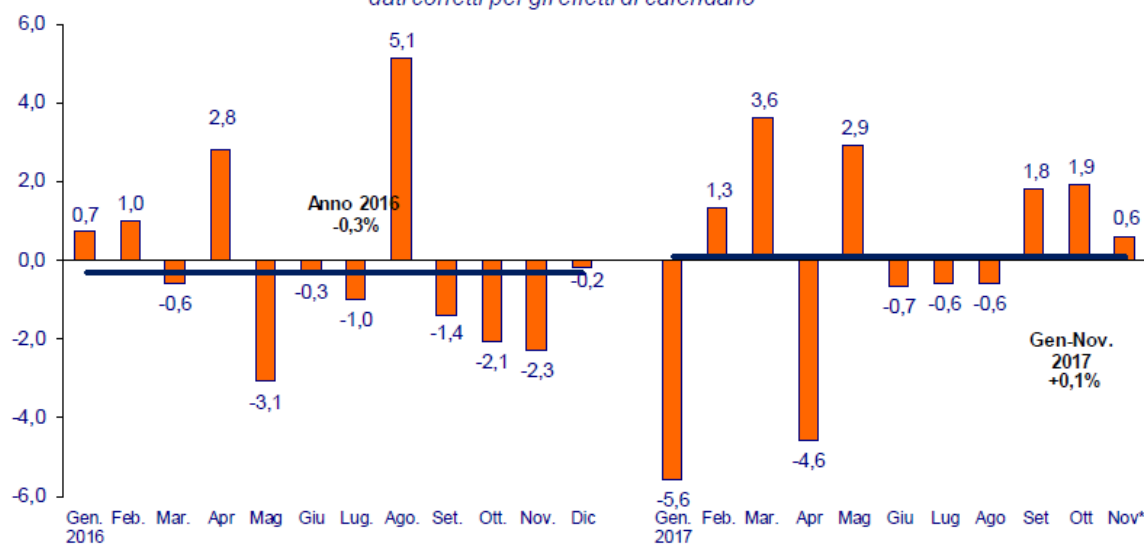
(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stime Ance

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, corretto per gli effetti di calendario, evidenzia, nei primi undici mesi del 2017 un lieve aumento dello 0,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente,
dati corretti per gli effetti di calendario



*Dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

I conti economici trimestrali elaborati dall'Istat indicano, per gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà), nel terzo trimestre del 2017, un ulteriore aumento dell'1,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo il +1,8% registrato nel primo ed il +1,2% nel secondo trimestre 2017.

Complessivamente nei primi nove mesi del 2017 l'aumento tendenziale si attesta all'1,3%.

I dati Istat relativi ai permessi di costruire riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono essere considerati anticipatori della produzione futura, manifestano prime variazioni positive, lasciando intravedere l'avvio di una ripartenza per questi comparti.

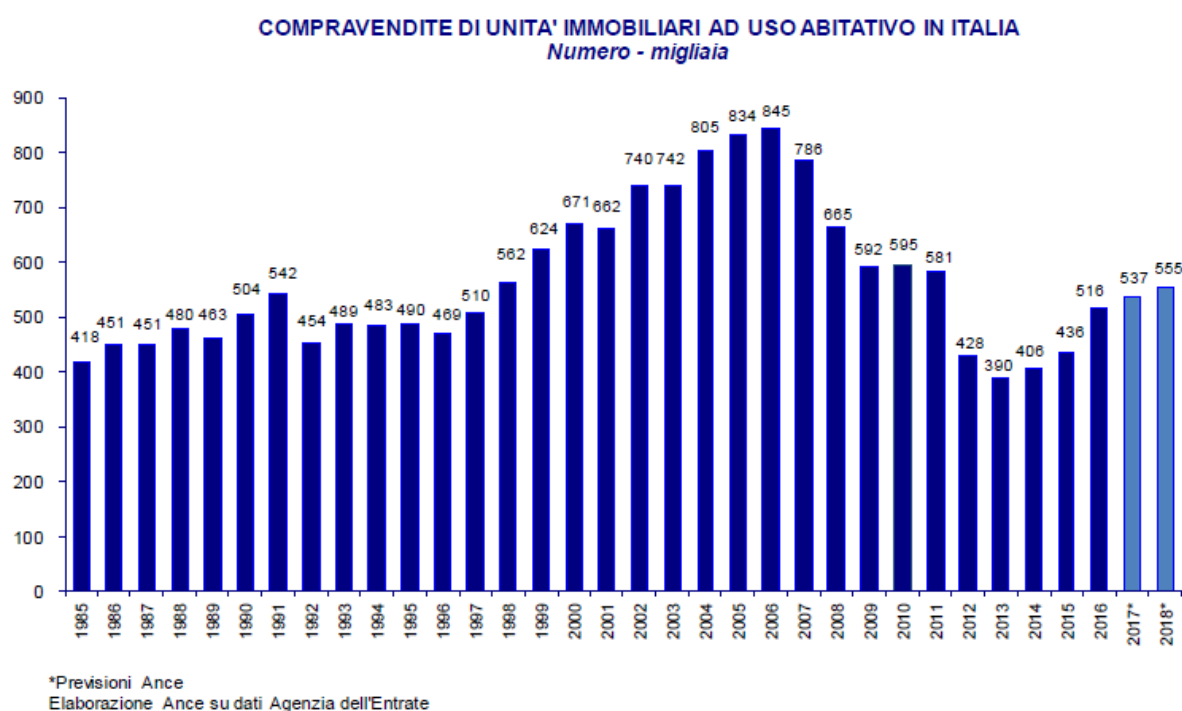
Sul fronte dell'occupazione, i dati non danno ancora evidenza di una tendenza univoca e ben delineata. Nei primi nove mesi del 2017, il numero di occupati nelle costruzioni si attesta sui bassi livelli dello stesso periodo dell'anno precedente (+0,1%). Tale risultato deriva da una dinamica altalenante: dopo un inizio di anno lievemente positivo (+0,6% rispetto al primo trimestre 2016), il numero di occupati si riduce nei tre mesi successivi (-2,1%) per poi tornare positivo nel terzo trimestre 2017 (+1,8%).

Dall'inizio della crisi, il calo complessivo per il settore è stato di circa 600mila occupati.

Continua il trend positivo del mercato immobiliare residenziale.

La dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2017. Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, un ulteriore aumento dell'1,5% rispetto al terzo trimestre 2016. Complessivamente, nei primi nove mesi del 2017 l'aumento si attesta al 4,5% su base annua.

In virtù di tale dinamica e sulla base delle nuove serie ricostruite dall'Agenzia delle Entrate, la previsione formulata dall'Ance per il 2017 è di circa 537mila abitazioni compravendute; per il 2018 si prevede un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 555mila.



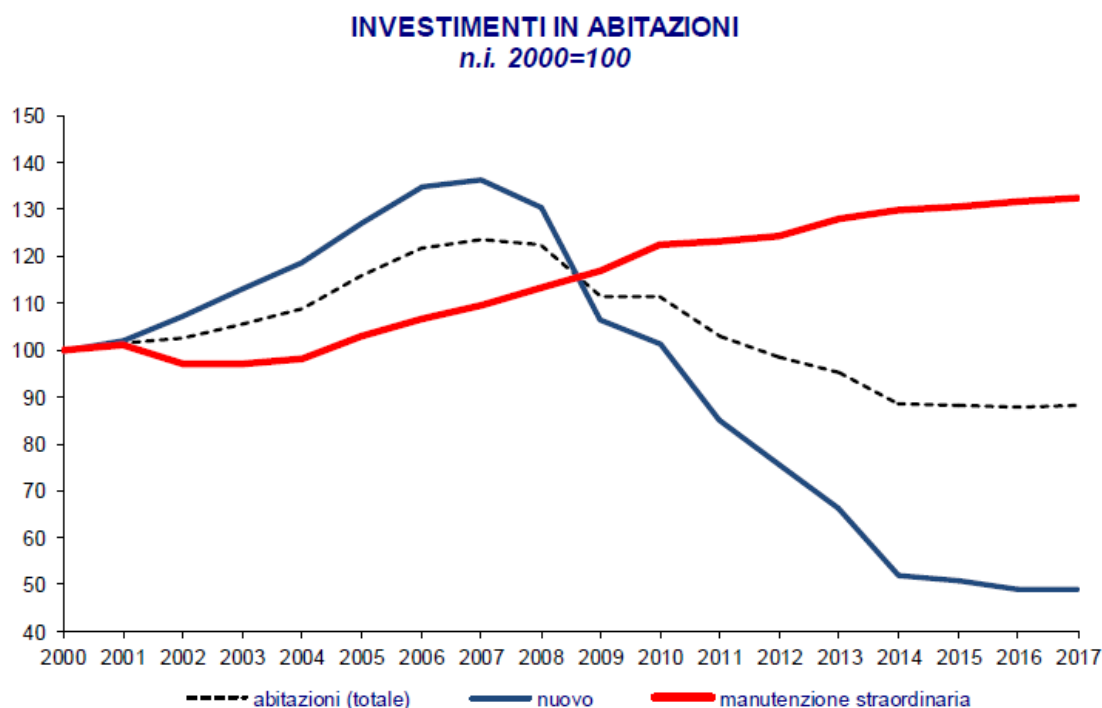
I COMPARTI NEL 2017

Anche per il 2017, la stima Ance per gli investimenti nella nuova edilizia residenziale è negativa e pari a -0,7% in termini reali rispetto al 2016.

La contrazione in atto in questo segmento produttivo sottende al significativo calo dei permessi di costruire negli anni precedenti. Secondo i dati Istat sull'attività edilizia, nel 2015, per il decimo anno consecutivo, il numero di permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti, pari a 48.584, ha registrato un ulteriore calo del 9,7% su base annua.

Tale dinamica negativa, tuttavia, vede, a partire dal 2016 un'interruzione della caduta. I dati Istat trimestrali mostrano un aumento tendenziale del 4,5% nel 2016 dei permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni (che rappresentano circa il 90% del totale) ed un ulteriore +11,7% nei primi sei mesi del 2017 rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

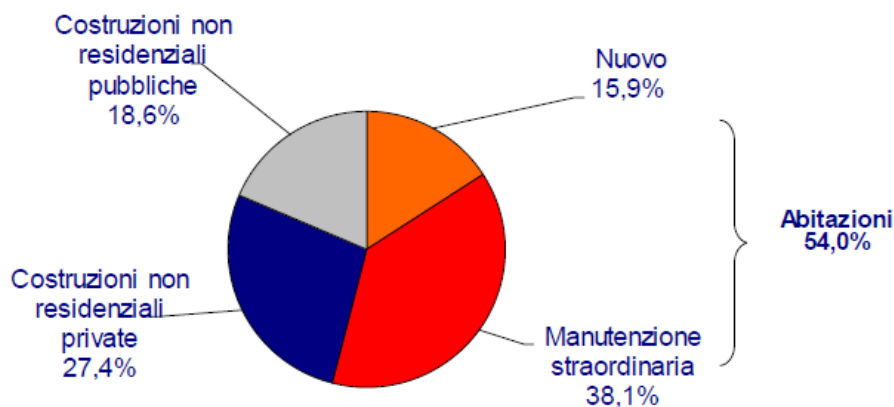
In questo contesto, peraltro, le imprese continuano ad avere grosse difficoltà di accesso al credito a medio-lungo termine. L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa registra, nei primi nove mesi del 2017, un ulteriore calo tendenziale dell'8%, dopo la significativa contrazione del 74% rilevata nel periodo 2007-2016.



Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare il 38% del valore degli investimenti in costruzioni.

Rispetto al 2016, per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita dello 0,5% in termini reali. Tale quantificazione tiene conto della proroga concessa, fino a dicembre 2017, del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Nella variazione del 2017 non sono stati considerati gli effetti derivanti dal sismabonus ed ecobonus destinati ad interi edifici (condomini) poiché, trattandosi di interventi complessi e globali, necessitano di maggior tempo per essere avviati e dunque impattare sui livelli produttivi.

E' solo a partire dal 2018, quindi, che si possono prevedere i primi effetti di tale importante strumento per la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare e per una riqualificazione diffusa sul territorio.

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) PER COMPARTO
ANNO 2017**

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano un aumento dell'1,5% in termini reali nel 2017.

La stima, leggermente migliorata rispetto a quanto l'Ance aveva rilasciato a luglio scorso (+0,9% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese e del dato positivo dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale, che nel 2015 ha registrato un +13,4% rispetto al 2014, in termini di nuove superfici concesse, dopo i significativi cali degli anni precedenti (-9,9% nel 2014 e -28,8% nel 2013).

Al miglioramento delle stime del comparto contribuisce anche il buon andamento del mercato immobiliare non residenziale, che manifesta, nei primi nove mesi del 2017, un ulteriore incremento delle unità scambiate del 7,8% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Ancora una flessione, del 3% in quantità, per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubblici nel 2017.

Tale stima, fortemente peggiorata rispetto a luglio scorso, prende atto delle difficoltà e dei ritardi nell'attuazione delle misure di sostegno degli investimenti pubblici, previste dal Governo nei provvedimenti degli ultimi due anni.

IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Le indicazioni che proverranno dalla BCE saranno strategiche per capire come sarà l'andamento del mercato bancario per il finanziamento dell'economia: la gestione degli NPLs prodotti dalla crisi, influirà, infatti, sulle modalità con cui le banche decideranno di finanziare le imprese.

La crisi scoppiata nel 2007 ha fortemente penalizzato le imprese di costruzioni sul fronte rapporto banca-impresa, creando un importante fallimento del mercato, provocato da una forte avversione al rischio nelle controparti e da una percezione dei rischi, spesso volte, distorta e amplificata.

Il risultato finale è stato un restringimento quantitativo del mercato (credit crunch) senza precedenti.

Basti pensare che, tra il 2007 e il 2016, i finanziamenti erogati alle imprese per investimenti in costruzioni sono diminuiti di circa il 70%, passando da circa 52 miliardi nel 2007 a neanche 17 miliardi nel 2016.

Anche nei primi 9 mesi del 2017, le difficoltà di accesso al credito non sembrano accennare a diminuire, con un calo dell'1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (causata dalla diminuzione dei mutui per investimenti abitativi, -8% nel periodo, mentre le erogazioni per investimenti nel non residenziale sono aumentate del 4,6%).

LE PREVISIONI PER IL 2018

Il 2018 può davvero rappresentare l'anno di svolta per il settore delle costruzioni. Dopo una lunga e pesantissima crisi, gli investimenti complessivi tornano a crescere: la previsione dell'Ance è di un aumento dei livelli produttivi del +2,4% in termini reali, stima rivista a rialzo rispetto al +1,5% dell'Osservatorio di luglio scorso.

Questo nuovo trend deriva dal prolungamento della crescita del comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, dall'importante e atteso cambio di segno nelle opere pubbliche - dopo oltre un decennio di forti cali - e da un auspicato recupero dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa. A ciò si aggiunga il consolidarsi della ripresa del comparto non residenziale privato.

L'analisi tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi delle misure contenute nella Legge di Bilancio 2018, finalizzate al rilancio degli investimenti infrastrutturali e degli incentivi fiscali legati al sismabonus ed ecobonus destinati ad interi edifici, che possono dare un reale avvio a un diffuso piano di prevenzione del rischio sismico e di ammodernamento del patrimonio edilizio italiano.

In questo scenario, nel dettaglio dei singoli comparti, si osserverebbe un ulteriore aumento dell'1,3% per gli interventi di manutenzione straordinaria sullo stock abitativo e un significativo incremento del 3,7% per gli investimenti in costruzioni non residenziali private.

Anche per gli investimenti in nuove abitazioni la previsione è di un primo segno positivo, del +2,8% rispetto al 2017. Su tale risultato incidono gli andamenti positivi rilevati nei permessi di costruire dell'ultimo biennio.

In merito al comparto delle opere pubbliche, la previsione dell'Ance è di un aumento del 2,5% in termini reali. Si tratta di una stima prudenziale, basata su un possibile rialzo dei livelli produttivi nella parte

finale dell'anno, presupponendo che le misure di sostegno degli investimenti possano finalmente produrre i primi effetti.

E' auspicabile che gli Enti Locali abbiano finalmente assimilato le nuove regole di finanza pubblica (superamento del Patto di Stabilità Interno e conferma dei meccanismi di utilizzo degli spazi finanziari) e siano in grado, quindi, di riprendere una politica degli investimenti stabile e regolare.

POSIZIONAMENTO STRATEGICO DI IMPRESA PERCASSI

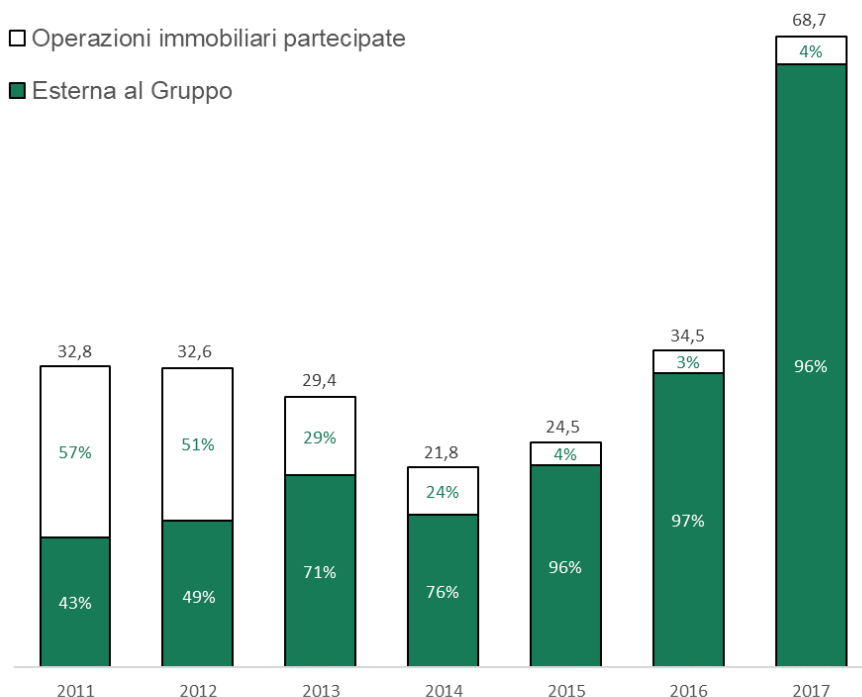
Nel 2017 Impresa Percassi ha consolidato il **percorso di crescita organica iniziato nell'esercizio precedente raggiungendo l'obiettivo di fatturato che prevedeva un ulteriore e rilevante incremento in termini di volumi e posizionandosi come *player* affermato nel *core business* degli appalti privati di edilizia civile.**

Nel corso dell'esercizio 2017 è stato dato corso alla implementazione del **Piano Industriale 2017-2021** attraverso investimenti ed attività organizzative e di processo che hanno consentito ad Impresa Percassi il sostanziale attingimento degli obiettivi di piano per l'esercizio 2017 e il raggiungimento di un valore della produzione complessivo di 68,6 M€ (rispetto ai 34,5 M€ dell'esercizio chiuso al 31.12.2016) quasi interamente ascrivibile a commesse per conto terzi.

La fase di implementazione delle leve operative e organizzative in ottica di incremento della marginalità è già stata avviata a partire dal secondo semestre 2017. Gli effetti di tali attività, si prevede possano manifestarsi nel corso dell'esercizio 2018, con particolare riferimento alle procedure previste per il *procurement* nonché da una necessaria rivisitazione della struttura organizzativa a supporto della crescita aziendale.

Nel periodo 2011-2017 Impresa Percassi ha visto una **crescita media del fatturato conto terzi di quasi il 30% annuo**, conseguendo per l'esercizio 2017 il massimo storico di volume di affari e confermando la sostanziale sostituzione della produzione infragruppo degli anni passati con produzione conto terzi.

Valore della Produzione Impresa Percassi (2011-2017; M€)



Nel corso dell'esercizio 2017 la Società ha pertanto consolidato ulteriormente il proprio ruolo di player di rilievo nel mercato nazionale dei *general contractors* mediante **l'acquisizione di commesse per un valore complessivo del portafoglio lavori a fine esercizio (backlog) che supera i 100 M€**, con la conseguente prospettiva di un consolidamento dei nuovi livelli di fatturato con possibilità di ulteriore crescita per l'esercizio 2018.

Tale risultato è quindi da ritenersi particolarmente significativo alla luce del persistente elevato livello di concorrenza nel settore conseguente, oltre alla situazione contingente del mercato, anche dal permanere nell'arena competitiva di società normalmente più orientate al segmento degli appalti pubblici che stanno operando da qualche anno nel mercato privato a causa della perdurante contrazione dei bandi di gara pubblici.

Di particolare rilievo nell'ambito del **portafoglio lavori** sono, tra le altre, le commesse per la costruzione di un hotel di lusso a Salò per la nota catena tedesca Travel Charme (ca. 15,5 M€), la ristrutturazione dell'Hotel Brun in via Novara, Milano (ca. 13,6 M€), la ristrutturazione dell'edificio storico della Rolex tra Via Manzoni e via Romagnosi a Milano (ca. 11,2 M€), la costruzione di un magazzino refrigerato e automatizzato a Pozzuolo Martesana per Gruppo Ferrero in ATI con Siemens (ca 11,2 M€ di cui ca. 6,7

M€ in quota Impresa Percassi), la realizzazione della nuova sede di Confindustria Bergamo presso il Parco Scientifico e Tecnologico del Kilometro Rosso a Bergamo (ca. 12,3 M€), la realizzazione delle residenze per anziani autosufficienti per il gestore francese Domitys a Bergamo (ca. 11,4 M€), nonché il proseguimento in ATI paritetica con l'Impresa Grassi&Crespi di Milano del completamento del Bocconi Urban Campus (ca. 53,0 M€ di cui il 50% in quota Impresa Percassi).

Ad ulteriore conferma del consolidamento della posizione di Impresa Percassi nel mercato di riferimento, si segnala che nel primo trimestre 2018 è stata consuntivata la positiva conclusione nei tempi previsti - con la conseguente consegna al Committente degli edifici - dei lavori per la realizzazione dei nuovi HQ Siemens in via Vipiteno a Milano (valore complessivo delle opere ca 23 M€) e dell'edificio DORMS relativo alle residenze universitarie all'interno del Bocconi Urban Campus (valore complessivo delle opere ca 10,4 M€).



Render Nuova Sede Confindustria a Bergamo (committente Servizi Confindustria)



Render Hotel Travel Charm a Salò (committente Versine 2000 S.r.l.)



Render Hotel Brun, Milano (committente International Hotel Investors S.r.l.)



Render Domytis a Bergamo (committente Broseta Due)



Render Bocconi Urban Campus a Milano (committente Università Bocconi)



Immagine cantiere Bocconi Urban Campus a Milano (committente Università Bocconi)



Render Rolex a Milano (committente Rolex)

SINTESI SULLA GESTIONE

Si riportano di seguito le tavole di Conto economico riclassificato secondo il metodo del valore aggiunto e di stato patrimoniale riclassificato secondo il metodo finanziario correlate da alcuni indici di bilancio utili per una migliore comprensione dei risultati aziendali.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO						
	2017		2016		Variazione	
	Euro/000	%	Euro/000	%	Euro/000	%
Ricavi netti	60.897	88,8%	32.815	95,2%	28.082	85,6%
TOTALE RICAVI NETTI	60.897	88,8%	32.815	95,2%	28.082	85,6%
+ Altri Ricavi e Proventi gestione caratteristica	2.233	3,3%	851	2,5%	1.382	162,4%
+/- Variazione Rimanenze Lav. In corso/Semilav./PF	5.434	7,9%	814	2,4%	4.620	567,5%
VALORE DELLA PRODUZIONE	68.564	100,0%	34.480	100,0%	34.084	98,9%
- Acquisti	- 8.286	-12,1%	- 7.203	-20,9%	- 1.083	15,0%
+/- Variazione Rimanenze Materie Prime e Merci	- 185	-0,3%	139	0,4%	- 324	-233,1%
- Costi per servizi e Lavorazioni esterne	- 54.158	-79,0%	- 23.071	-66,9%	- 31.087	134,7%
- Oneri diversi di gestione	- 104	-0,2%	- 201	-0,6%	97	-48,3%
VALORE AGGIUNTO	5.831	8,5%	4.144	12,0%	1.687	40,7%
- Stipendi Salari e Contributi	- 3.290	-4,8%	- 2.521	-7,3%	- 769	30,5%
- Accantonamento TFR e Fondi Pensione	- 169	-0,2%	- 125	-0,4%	- 44	35,2%
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	2.372	3,5%	1.498	4,3%	874	58,3%
- Ammortamento Immobilizzazioni Materiali	- 197	-0,3%	- 147	-0,4%	- 50	34,0%
- Ammortamento Immobilizzazioni Immateriali	- 50	-0,1%	- 21	-0,1%	- 29	138,1%
- Accantonamento Fondo rischi	- 250	-0,4%	- 150	-0,4%	- 100	66,7%
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	1.875	2,7%	1.180	3,4%	695	58,9%

L'esercizio 2017 ha consuntivato ricavi netti per 60.897 migliaia di euro e un **valore della produzione pari a 68.564 migliaia di euro, raddoppiando entrambi i valori rispetto all'esercizio precedente**. I costi della produzione sono stati pari a 66.689 migliaia di euro e la marginalità lorda conseguente si è attestata su un **EBITDA del 3,5% (2.372 migliaia di euro) e un EBIT del 2,7%** (1.875 migliaia di euro) in lieve calo rispetto all'esercizio 2016 rispettivamente di 0,8 e 0,7 punti percentuali.

Il raddoppio del fatturato è stato ottenuto grazie agli sforzi intrapresi dalla Società nell'affermare il ruolo di player di rilievo nel segmento dei *general contractors*. Tra le commesse che hanno contribuito al raggiungimento di un risultato così ambizioso si annoverano in termini di rilevanza i nuovi HQ Siemens, il complesso residenziale Porta Volta per Nexity, la ristrutturazione dell'immobile ex RCS per Kryalos, il nuovo edificio per uffici A2/3 presso il KM Rosso, l'edificio DORMS all'interno del Bocconi Urban

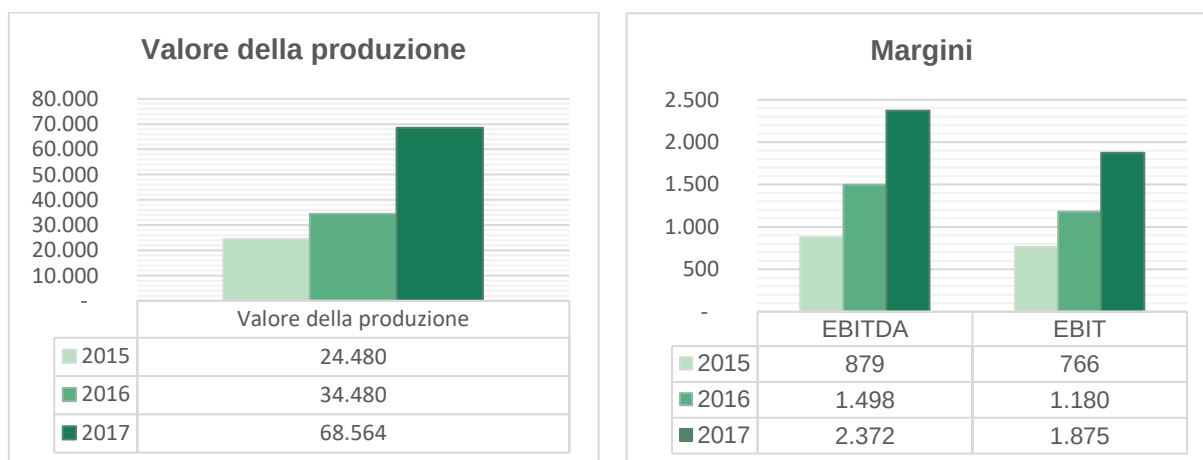
Campus.

Il valore della produzione risulta in linea con quanto previsto dal Piano Industriale 2017-2021. A tale riguardo va specificato come nell'arco dell'esercizio sia variata la natura della sua composizione rispetto alle previsioni di piano. Se da un lato infatti vi è un effetto negativo a causa dello slittamento temporale di una parte di ricavi industriali attesi nel 2017 legati ad alcune importanti commesse, dall'altro beneficia di ulteriori varianti impiantistiche, legate a "contratti passanti" (in quanto tali aventi marginalità nulla), che hanno influito incrementando in ugual misura sia i ricavi che i costi per oltre 10 M€.

In conseguenza a tale situazione il livello di EBITDA Margin consuntivato si è giocoforza disallineato da quanto previsto nel Piano Industriale.

In assenza di tale dinamica l'EBITDA Margin e l'EBIT Margin sarebbero stati rispettivamente del 4,1% e del 3,2% del valore della produzione depurato dai citati "contratti passanti", e ciò a riprova della tenuta della struttura organizzativa che si riflette nel conto economico della società.

Inoltre, come evidenziato anche negli esercizi passati, al fine di rendere maggiormente comparabile il livello di EBITDA stimato dal Piano a quello realmente consuntivato per l'esercizio 2017 è opportuno segnalare che la vendita del patrimonio immobiliare non strumentale e/o non strategico detenuto dall'Impresa ha comportato una minusvalenza complessiva di circa 170 migliaia di euro.



In considerazione di tale dato può desumersi che la **marginalità riclassificata derivante dalla componente industriale dell'attività di costruzioni**, ossia dalla attività caratteristica di Impresa Percassi corrisponde ad un **EBITDA Margin Adjusted del 4,3%** e a un **EBIT Margin Adjusted del 3,5% entrambi in linea con i benchmark di settore**.

Di seguito viene riportato lo Stato Patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO									
	2017		2016			2017		2016	
	Euro/000	%	Euro/000	%		Euro/000	%	Euro/000	%
Liquidità immediate	3.196	5%	336	1%	Liquidità negativa	10.309	18%	14.819	35%
Denaro e valori in cassa	3	0%	2	0%	Banche a breve termine	10.309	18%	14.819	35%
Depositi bancari/Assegni	3.194	5%	334	1%	Esigibilità	38.177	65%	22.228	52%
Liquidità differite	29.536	51%	24.593	58%	Acconti	6.500	11%	5.766	14%
Crediti v/clienti	23.740	41%	19.645	46%	Fornitori	29.535	51%	15.146	36%
Crediti verso intercompany	4.404	8%	3.237	8%	Debiti tributari	130	0%	75	0%
Titoli e partecipazioni		0%		0%	Debiti istituti previdenziali	156	0%	94	0%
Crediti finanziari, trib., ratei e risconti	1.393	2%	1.711	4%	Altri debiti	494	1%	409	1%
Disponibilità	20.968	36%	15.719	37%	Debiti commerciali Intercompany	1.350	2%	658	2%
Rimanenze finali magazzino	20.968	36%	15.719	37%	Ratei e risconti passivi	12	0%	81	0%
Attivo a breve	53.701	92%	40.648	95%	Passivo a breve	48.486	83%	37.047	87%
Immobilizzazioni materiali nette	4.035	7%	1.870	4%	Banche a Medio/Lungo termine	442	1%	307	1%
Terreni e fabbricati	1.193	2%	1.229	3%	Altri fondi e debiti a M/L termine	3.707	6%	-	0%
Impianti e macchinario	359	1%	382	1%	Trattamento di fine rapporto	481	1%	549	1%
Attrezzature industriali e comm.	76	0%	87	0%	Passivo a medio-lungo	4.629	8%	856	2%
Altri beni	257	0%	171	0%					
Immobilizzazioni in corso	2.150	4%		0%	MEZZI DI TERZI	53.116	91%	37.903	89%
Immobilizzazioni immateriali	637	1%	90	0%					
Costi di impianto e ampliamento	4	0%	-	0%	Capitale sociale	1.800	3%	1.800	4%
Diritti di brevetto	39	0%	42	0%	Riserva di rivalutazione	1.739	3%	1.739	4%
Concessioni, licenze, marchi, ...	22	0%	28	0%	Riserva legale	282	0%	275	1%
Altre immobilizzazioni	572	1%	20	0%	Altre riserve	908	2%	763	2%
Immobilizzazioni finanziarie	35	0%	24	0%	Utile (perdita) d'esercizio non distr.	563	1%	153	0%
Partecipazioni	10	0%		0%					
Crediti finanziari, tributari, cauzioni	25	0%	24	0%	MEZZI PROPRI	5.292	9%	4.729	11%
Attivo fisso netto	4.707	8%	1.984	5%					
Capitale investito	58.408		42.632		Fonti di finanziamento	58.408		42.632	

Per quanto riguarda l'andamento delle grandezze di stato patrimoniale si osserva innanzitutto un incremento dell'attivo circolante (+32%) sostanzialmente riconducibile alle rimanenze e alle ritenute di garanzia entrambe relative alle commesse in corso e, pertanto, fisiologica conseguenza del raddoppio dei volumi. A tal proposito si segnala come l'incremento dei crediti nell'esercizio 2017 è pari al 21% a fronte di un incremento dei ricavi di vendita del 85%; tale confronto permette di apprezzare il miglioramento intrapreso dalla Società nella gestione degli incassi delle commesse. Non sussistono infatti significative sofferenze sui crediti o ritardi negli incassi da parte dei committenti, a testimonianza dell'elevata qualità del portafoglio clienti che è stato e continua ad essere uno dei pilastri a sostegno della crescita aziendale.

Nell'attivo fisso, invece, gli incrementi maggiori sono riconducibili alle immobilizzazioni in corso (legate all'acquisto degli uffici di Impresa Percassi) e ai costi pluriennali.

Si segnala un decremento rispetto all'esercizio precedente dell'esposizione totale verso il sistema bancario (7.235 migliaia di Euro), coerente con una strategia di diversificazione delle fonti di finanziamento.

	2017	2016
Depositi bancari/Assegni	3.194	334
Banche a breve termine	- 10.309	- 14.819
Banche a Medio/Lungo termine	- 442	- 307
Totale	- 7.557	- 14.792

La Società infatti, nel corso del 2017, ha avuto accesso ad altre fonti di finanziamento; in particolare, il 4 agosto 2017 è stato emesso un prestito obbligazionario negoziato sul mercato ExtraMOT PRO con un importo nominale complessivo non superiore a 10 milioni di Euro, con una quota sottoscritta al 31 dicembre 2017 pari ad Euro 4,2 milioni. Si è tuttora in attesa di valutare l'eventuale collocamento della quota residua. Al riguardo si segnala che nel primo trimestre 2018 l'advisor incaricato ha informato la società di potenziali investitori interessati alla sottoscrizione del prestito obbligazionario entro il primo semestre 2018.

Per quanto riguarda il debito di fornitura si osserva un incremento interamente riconducibile alla dinamica di incremento dei volumi.

Sono inoltre stati sostanzialmente rispettati gli impegni verso i fornitori, fermo restando la gestione dei rapporti contrattuali con i medesimi in caso di contestazioni e/o inadempimenti.

Si riportano infine di seguito i principali **indici di bilancio** utili per una migliore comprensione della redditività e solidità della Società.

INDICI DI BILANCIO		
	2017	2016
PFN/PN	2,1	3,1
PFN/EBITDA	4,7	9,9
EBITDA INTEREST COVERAGE	2,1	1,9
EBIT INTEREST COVERAGE	1,7	1,5
Redditività globale capitale investito - ROI	4,1%	3,5%
Redditività delle vendite - ROS	2,7%	3,4%
Redditività netta dei mezzi propri - ROE	11,2%	3,3%
EBITDA/VP	3,5%	4,3%
EBIT/VP	2,7%	3,4%
Durata media dei crediti verso clienti	152	218
Durata media dei debiti verso fornitori	172	182
Indice di rotazione di magazzino	124	172
Durata ciclo finanziario	105	208

Dalla tabelle si osserva come gli indici di sostenibilità del debito migliorino nell'esercizio 2017.

La posizione finanziaria netta, compresa la quota relativa al minibond, migliora nell'esercizio 2017 di

24 punti percentuali, passando da 14,7 milioni di Euro nel 2016 a 11,2 milioni di Euro nel 2017. Questa significativa variazione determina il miglioramento dei rapporti tra PFN con il patrimonio netto e l'EBITDA.

Gli indici di EBITDA Interest Coverage e EBIT Interest Coverage rappresentano il grado di copertura degli oneri finanziari con rispettivamente l'EBITDA e l'EBIT. Il miglioramento dei entrambi gli indici ben rappresenta lo sforzo effettuato della Società al fine di migliorare i risultati economici senza peggiorare il costo dell'indebitamento.

Con riferimento alla redditività aziendale si evidenzia come la Società sia stata in grado di mantenere buoni livelli di redditività, allineati ai benchmark di settore, pur avendo attinto il raddoppio del Valore della Produzione.

Dal punto di vista organizzativo la Società ha sostenuto la crescita continuando ad investire in risorse e competenze a valore aggiunto al fine di rafforzare la propria *value proposition* verso il mercato.

Il numero dei dipendenti medio dell'esercizio 2017 è passato a 55 unità rispetto alle 45 unità dell'esercizio precedente.

Rimane internalizzata in chiave strategica la funzione di Qualità e Sicurezza, sia come elemento di forte differenziazione dai competitors e soddisfazione delle richieste dei committenti, sia come strumento per ridurre significativamente i rischi associati ai processi produttivi e attingere maggiore efficienza nella gestione dei subappaltatori e fornitori.

La società inoltre ha avviato un percorso di *digital transformation* con l'obiettivo di affrontare le sfide prospettiche e i cambiamenti tecnologici che stanno avvenendo anche nel settore delle costruzioni e di attingere un più elevato grado di efficienza operativa.

In questo quadro nel corso del secondo semestre dell'esercizio 2017 è andata a regime la piattaforma Bravosolution, che consentirà alla Società un adeguato livello di efficienza nel processo di *procurement*, ed è stato avviato il processo che porterà all'implementazione a partire dal 1 gennaio 2019 del nuovo sistema gestionale integrato Microsoft Dynamics, sono stati fatti partire tre progetti pilota per la gestione della qualità realizzativa e delle non conformità con l'ausilio della piattaforma RESolving.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La Società nell'esercizio 2017 è diventata partner fondatore del progetto Energiesprong Italia, ispirato alla esperienza olandese in materia e coordinato da Habitech - Distretto Tecnologico Trentino per l'Energia e l'Ambiente, riconosciuto dal Ministero dell'Università e della Ricerca.

Per modello "Energiesprong" si intende un modello innovativo di riqualificazione di edifici esistenti, basato sull'industrializzazione del processo di ristrutturazione edilizia, di sostituzione degli involucri, di ammodernamento degli impianti, e su un contratto di lunga durata (10-20-30 anni) di gestione, manutenzione e garanzia di prestazione.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

I rapporti della Società con le parti correlate riguardano principalmente, ed in modo ricorrente, la controllante Immobiliare Percassi S.r.l. e le società da essa controllate o collegate.

Il compimento di operazioni con parti correlate risponde all'interesse della Società di concretizzare le sinergie nell'ambito del gruppo in termini di integrazione produttiva e commerciale, efficiente impiego delle competenze esistenti e razionalizzazione dell'utilizzo delle strutture centrali.

Nell'esercizio non sono state poste in essere operazioni atipiche o inusuali.

AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI

La Società alla data del 31 dicembre 2017 non possiede, né direttamente né tramite società fiduciaria o per interposta persona, azioni o quote di società controllanti e nel corso dell'esercizio non si sono verificati acquisti e vendite di azioni o quote di cui sopra, sia direttamente che tramite società fiduciaria o per interposta persona.

INVESTIMENTI

Per necessità operative, come ogni anno, la Società ha sostituito parte dei propri macchinari e attrezzature procedendo all'acquisto diretto, anche se è sempre più frequente il ricorso al noleggio per detti beni. Gli investimenti materiali realizzati nel periodo sono pari a complessivi 161 migliaia di Euro. Nel 2017 è stato inoltre versato l'acconto per l'acquisto degli Uffici Societari per Euro 2.150 mila. Per un accurato dettaglio e commento si rinvia alla nota integrativa.

Attività di direzione e coordinamento

Nella Nota Integrativa sono stati già indicati e commentati i rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio sia con la società controllante Immobiliare Percassi S.r.l. (soggetta all'attività di direzione e coordinamento di 3P Partecipazioni S.r.l.), che con le altre società del Gruppo soggette all'attività medesima. A questo proposito si ribadisce che tutti i rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio con le predette società, di natura sia commerciale che finanziaria, sono stati effettuati in base a termini e condizioni di mercato. Non sono quindi derivati da tali rapporti effetti e conseguenze che abbiano modificato il risultato della società e che non si sarebbero manifestati alle stesse identiche condizioni anche in transazioni fra parti indipendenti.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

La situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società è influenzata da vari fattori che compongono il quadro macro-economico. L'anno 2017 è stato caratterizzato ancora da una difficile situazione economica. Fra i fattori di incertezza va certamente ricordato il perdurare di tassi di disoccupazione elevati con inevitabili riflessi sia sulla capacità di spesa dei singoli che sulle capacità di risparmio, e conseguentemente sulla situazione economica generale.

Ove tale situazione di debolezza ed incertezza dovesse prolungarsi significativamente, l'attività, le strategie e le prospettive della Società potrebbero essere negativamente condizionate.

Rischi di mercato

Seppur in misura sempre minore, il rischio operativo è rappresentato dai rischi legati alla tipologia ed al carattere pluriennale delle opere da realizzare ed alla diversità e complessità dei rapporti contrattuali coi singoli committenti. Tale rischio, non completamente eliminabile, comporta il rallentamento, la

sospensione ed in casi estremi l'annullamento dei contratti acquisiti e/o l'insorgenza di eventuali contestazioni.

Il risultato economico della nostra Società dipende, oltre che dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui operiamo, anche dai risultati conseguiti dalle società soggette alla attività di direzione e coordinamento di 3P Partecipazioni S.r.l.. L'entità dei lavori di impresa eseguiti a condizioni di mercato per le società immobiliari del gruppo risentono, infatti, della pianificazione dei cantieri da parte di queste.

Rischio tassi

In base alla situazione finanziaria attuale e prevedibile, la nostra Società è soggetta al rischio tasso. In base alle attuali situazione dei tassi di interesse non si è però ritenuto opportuno controllare tale rischio attraverso l'uso di strumenti finanziari derivati di copertura.

Rischio di credito

La nostra Società è soggetta al rischio connesso alla esigibilità dei crediti. Tale rischio risulta allo stato limitato tramite procedure di verifica preventiva dell'affidabilità dei committenti.

FATTI DI RILIEVO DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Con riferimento al portafoglio commesse si segnala che nel primo mese di marzo 2018, Impresa Percassi si è aggiudicata una rilevante commessa dell'importo di circa 25,8 M€ per la realizzazione di un importante intervento residenziale in Milano.

Con riferimento ai crediti verso clienti si segnala che alla data di redazione della presente relazione, risultano incassati 10,1 milioni di Euro (pari all'83% delle fatture emesse al 31.12.2017).

Inoltre nel primo trimestre 2018 è continuato, in aderenza alle previsioni del Piano Industriale, il potenziamento della struttura organizzativa aziendale che alla data della presente relazione consta di 66 risorse rispetto alle 56 in organico alla fine dell'esercizio 2017. Le nuove assunzioni hanno riguardato

prevalentemente le funzioni strategiche ed ad alto potenziale necessarie a presidiare al meglio le nuove commesse sia dal punto di vista della produzione che nella pianificazione e controllo delle attività sottostanti le stesse.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In un contesto previsionale che vede, per il 2018, un anno in ripresa, pur se contenuta, per il settore delle costruzioni, la Società, confortata dall'acquisizione di rilevanti commesse da committenti di elevato standing nonché dai positivi riscontri ottenuti sul mercato con un portafoglio lavori superiore ai 100 M€, prevede per l'esercizio 2018 un consolidamento dei nuovi livelli di fatturato con possibilità di ulteriore crescita che, sulla base delle previsioni attuali, dovrebbe consentire il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano Industriale.

* * * * *

Bergamo, 30 marzo 2018

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. Francesco Percassi

Impresa Percassi S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

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

Ai soci della
Impresa Percassi S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Impresa Percassi S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, 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 e del collegio sindacale 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.

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori di Impresa Percassi S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Impresa Percassi S.p.A. al 31 dicembre 2017, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Impresa Percassi S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Impresa Percassi S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 13 aprile 2018



BDO Italia S.p.A.
Carlo Consonni
Socio

IMPRESA PERCASSI S.P.A.

Sede legale: Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102

Iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo al n. 00270690167

Iscritta al R.E.A. di Bergamo al n. 103529

Capitale sociale: € 1.800.000,00 i.v.

Codice fiscale: 00270690167

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento

da parte della società 3P Partecipazioni Srl

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429 DEL CODICE CIVILE

(ESERCIZIO SOCIALE CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017)

Signori Azionisti,

ricordiamo in via preliminare che la nostra nomina è stata deliberata dall'assemblea dei soci tenutasi in data 1 agosto 2017, con atto a rogito Notaio Armando Santus di Bergamo, nel corso della quale è stata deliberata anche la trasformazione della forma giuridica della società da società a responsabilità limitata in società per azioni e la modifica della denominazione della società in "Impresa Percassi S.p.A.".

Ciò premesso, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, a far data dalla nostra nomina, abbiamo svolto l'attività di vigilanza facendo riferimento alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il Collegio segnala che la revisione legale dei conti della Società è esercitata dalla Società di Revisione BDO Italia S.p.A. cui compete, pertanto, l'espressione di un

giudizio professionale sul Bilancio e sulla sua conformità alle risultanze delle scritture contabili ed alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione.

Nel corso dell'esercizio, a far data dalla nostra nomina, abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi o tali a compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Durante le riunioni svolte siamo stati periodicamente informati dall'organo amministrativo sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione.

Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale e dal Sindaco Unico in carica fino alla data della nostra nomina nonché dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti le informazioni rilevanti per l'espletamento dei nostri compiti e non sono emersi dati e notizie che debbano essere evidenziati nella presente relazione o per cui si sia reso necessario informare gli azionisti.

Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce dagli azionisti ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile.

Non sono pervenuti esposti di alcun tipo.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza e di controllo, come sopra descritta, non sono

emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

Nel corso dell'esercizio 2017 il Collegio ha rilasciato l'attestazione in merito alla non applicazione delle disposizioni previste dall'art. 2412, primo comma del Codice Civile, in materia di emissione di Prestiti Obbligazionari, così come previsto dal quinto comma dell'art. 2412 medesimo.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa) e la relazione sulla gestione approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 30 marzo 2018.

In merito a tali documenti, per quanto di nostra competenza, riferiamo quanto segue:

- non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo particolari osservazioni da riferire;
- abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza gli Amministratori, nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2017, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, del Codice Civile.

La società di revisione BDO Italia S.p.A. ha emesso in data 13 aprile 2018 la Relazione sul bilancio al 31 dicembre 2017, ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010, dalla quale non emergono rilievi né richiami di normativa.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Il bilancio al 31 dicembre 2017 chiude con un utile di Euro 563.145 ed un Patrimonio Netto di Euro 5.292.220.

Per quanto precede, considerando anche le risultanze delle attività svolte dalla Società di Revisione BDO Italia S.p.A. nell'ambito della propria funzione, contenute nell'apposita relazione redatta ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2017 e accoglie favorevolmente la proposta formulata dall'organo amministrativo in merito alla destinazione dell'utile dell'esercizio.

* * * * *

Bergamo, 14 aprile 2018

I Sindaci

Dott. Angelo Galizzi

Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Piero Albani

Luca Galizzi
Giorgio Gozzoli
Piero Albani

IMPRESA PERCASSI S.P.A.

Sede legale: Bergamo – Viale Vittorio Emanuele II n. 102

Iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo con il n. 00270690167

Iscritta al R.E.A. di Bergamo al n. 103529

Capitale sociale: Euro 1.800.000,00 i.v.

Codice fiscale: 00270690167

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento

da parte della società 3P Partecipazioni Srl

* * * * *

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 7 MAGGIO 2018

Il giorno 7 del mese di maggio 2018, alle ore 10, presso la sede legale in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102, si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria degli azionisti della società Impresa Percassi SpA.

Presiede a norma dello statuto sociale il Presidente del Consiglio di Amministrazione avv. Francesco Percassi il quale, con il consenso dei presenti, chiama a svolgere le funzioni di segretario il dott. Antonio Percassi, che accetta.

Il Presidente constata e fa constatare che è rappresentato il 99% del Capitale Sociale vista la presenza dei soci:

- “Immobiliare Percassi Srl”, società titolare di n. 1.746.000 azioni da € 1,00 cadauna, pari al 97% del Capitale Sociale, in persona del legale rappresentante avv. Francesco Percassi;
- Francesco Percassi, in rappresentanza degli Eredi del Sig. Giuseppe Percassi, titolari di n. 18.000 azioni da € 1,00 cadauna, pari all'1% del Capitale Sociale;
- Rino Percassi, titolare di n. 18.000 azioni da € 1,00 cadauna, pari all'1% del Capitale Sociale.



Risulta essere assente l'azionista Santo Percassi, titolare di n. 18.000 azioni da € 1,00 cadauna, pari all'1% del Capitale Sociale.

Sono presenti i componenti del Consiglio di Amministrazione, signori:

- Avv. Francesco Percassi (Presidente e Amministratore Delegato);
- Ing. Jacopo Palermo (Consigliere Delegato);
- Dott. Antonio Percassi (Consigliere).

Risulta assente giustificato il Consigliere Dott. Mario Volpi.

Sono inoltre presenti tutti i componenti del Collegio Sindacale, signori:

- Dott. Angelo Galizzi (Presidente);
- Dott. Giorgio Gozzoli (Sindaco Effettivo);
- Dott. Piero Albani (Sindaco Effettivo).

Il Presidente constata e fa constatare che la presente assemblea, convocata con avviso del 20 aprile 2018, è regolarmente costituita per la presenza del 99% del capitale sociale, e quindi idonea a deliberare sul proposto

ordine del giorno

1. Approvazione bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2017.
2. Presentazione della relazione del Sindaco Unico e della relazione della Società di Revisione incaricata della revisione legale dei conti sul bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017.
3. Varie ed eventuali.

* * * * *

Passando alla trattazione del primo e secondo argomento all'ordine del giorno, il Presidente dà lettura del bilancio al 31 dicembre 2017, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario, Nota Integrativa e corredato dalla Relazione sulla Gestione, precedentemente distribuito in copia a tutti

i presenti e messo a disposizione dei soci nei termini di legge.

Il Presidente consegna ai presenti la relazione predisposta dalla Società di Revisione BDO Italia Spa ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, informando che dalla stessa non emergono rilievi e/o richiami di informativa.

Infine il Presidente invita il Presidente del Collegio Sindacale Dott. Angelo Galizzi a dare lettura del rapporto predisposto ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile.

Segue una breve ma esauriente discussione durante la quale vengono forniti agli intervenuti i chiarimenti richiesti. Al termine l'Assemblea, con il consenso unanime dei soci presenti espresso verbalmente

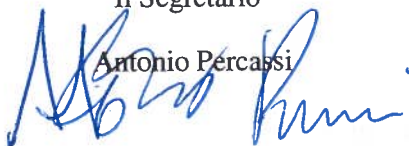
delibera

- di approvare il bilancio al 31 dicembre 2017, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa, Rendiconto Finanziario e corredato dalla Relazione sulla Gestione;
- di destinare l'utile di esercizio di € 563.144,85:
 - per l'importo di € 28.157,24, pari al 5%, alla riserva legale;
 - per il residuo importo di € 534.987,61 alla riserva straordinaria.

Null'altro essendovi da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, la seduta viene tolta alle ore 11, previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale, alla cui sottoscrizione sono delegati il Presidente ed il Segretario.

Il Segretario

Antonio Percassi



Il Presidente

Francesco Percassi

