

FASCICOLO BILANCIO ESERCIZIO 2018



IMPRESA PERCASSI S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	BERGAMO
Codice Fiscale	00270690167
Numero Rea	BERGAMO 103529
P.I.	00270690167
Capitale Sociale Euro	6.000.000 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	IMMOBILIARE PERCASSI SRL
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	IMMOBILIARE PERCASSI SRL
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
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	14.627	4.348
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	36.400	39.000
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	19.203	22.361
6) immobilizzazioni in corso e acconti	530.474	0
7) altre	449.397	571.527
Totale immobilizzazioni immateriali	1.050.101	637.236
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	4.791.096	1.192.879
2) impianti e macchinario	238.673	359.187
3) attrezzature industriali e commerciali	42.402	75.544
4) altri beni	319.620	257.128
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.250.000	2.150.000
Totale immobilizzazioni materiali	7.641.791	4.034.738
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	10.000	10.000
Totale partecipazioni	10.000	10.000
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.754	25.004
Totale crediti verso altri	21.754	25.004
Totale crediti	21.754	25.004
Totale immobilizzazioni finanziarie	31.754	35.004
Totale immobilizzazioni (B)	8.723.646	4.706.978
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	810.740	810.740
3) lavori in corso su ordinazione	25.246.490	9.247.172
4) prodotti finiti e merci	10.932.264	10.910.264
5) acconti	155	0
Totale rimanenze	36.989.649	20.968.176
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.496.518	23.739.845
Totale crediti verso clienti	32.496.518	23.739.845
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.794.815	3.632.238
Totale crediti verso controllanti	6.794.815	3.632.238
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.497.510	771.281
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	7.497.510	771.281

5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	10.728
Totale crediti tributari	0	10.728
5-ter) imposte anticipate	938.442	768.306
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.956.372	79.613
Totale crediti verso altri	1.956.372	79.613
Totale crediti	49.683.657	29.002.011
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.374.302	3.193.583
3) danaro e valori in cassa	3.577	2.820
Totale disponibilità liquide	6.377.879	3.196.403
Totale attivo circolante (C)	93.051.185	53.166.590
D) Ratei e risconti	1.567.843	534.433
Totale attivo	103.342.674	58.408.001
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	1.800.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	8.796.000	0
III - Riserve di rivalutazione	0	1.738.649
IV - Riserva legale	310.376	282.219
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	181.843	908.206
Varie altre riserve	1	1
Totale altre riserve	181.844	908.207
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	283.032	563.145
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	15.571.252	5.292.220
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	95.691	11.582
4) altri	187.000	100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	282.691	111.582
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	515.674	481.180
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.276.084	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.171.982	3.706.601
Totale obbligazioni	9.448.066	3.706.601
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.175.394	10.308.992
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.604.691	441.570
Totale debiti verso banche	17.780.085	10.750.562
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.011.687	6.500.231
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-

Totale acconti	22.011.687	6.500.231
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.824.329	29.534.644
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	35.824.329	29.534.644
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	929.695	1.345.243
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso controllanti	929.695	1.345.243
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	5.106
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	5.106
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	180.932	130.014
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	180.932	130.014
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	214.455	155.879
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	214.455	155.879
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	541.827	382.670
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	541.827	382.670
Totale debiti	86.931.076	52.510.950
E) Ratei e risconti	41.981	12.069
Totale passivo	103.342.674	58.408.001

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	49.686.078	60.897.603
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	22.000	(556.964)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	15.999.318	5.990.444
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.225.112	2.232.576
Totale altri ricavi e proventi	1.225.112	2.232.576
Totale valore della produzione	66.932.508	68.563.659
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.606.868	8.286.392
7) per servizi	46.837.225	52.742.969
8) per godimento di beni di terzi	1.811.010	1.416.004
9) per il personale		
a) salari e stipendi	3.250.269	2.453.420
b) oneri sociali	1.137.984	835.524
c) trattamento di fine rapporto	219.059	168.886
e) altri costi	61.165	0
Totale costi per il personale	4.668.477	3.457.830
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	137.149	50.001
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	244.626	196.742
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	500.000	150.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	881.775	396.743
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	184.519
12) accantonamenti per rischi	165.528	100.000
14) oneri diversi di gestione	384.730	104.167
Totale costi della produzione	65.355.613	66.688.624
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.576.895	1.875.035
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	151.508	154.247
altri	495	2.107
Totale proventi diversi dai precedenti	152.003	156.354
Totale altri proventi finanziari	152.003	156.354
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.111.422	1.124.357
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.111.422	1.124.357
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(959.419)	(968.003)
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)	617.476	907.032
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	109.690	91.799
imposte differite e anticipate	(86.027)	(153.828)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(310.781)	(405.916)

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	334.444	343.887
21) Utile (perdita) dell'esercizio	283.032	563.145

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	283.032	563.145
Imposte sul reddito	334.444	343.887
Interessi passivi/(attivi)	959.419	968.003
(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	1.576.895	1.875.035
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	480.278	291.468
Ammortamenti delle immobilizzazioni	381.775	246.743
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	500.000	150.000
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.362.053	688.211
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.938.948	2.563.246
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(16.021.473)	(5.248.961)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(9.106.673)	(4.780.109)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	6.289.685	14.389.025
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.033.410)	382.351
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	29.912	(37.742)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	3.531.323	3.770.714
Totale variazioni del capitale circolante netto	(16.310.636)	8.475.278
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(13.371.688)	11.038.524
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(984.790)	(183.492)
(Imposte sul reddito pagate)	(405.916)	(160.876)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(424.675)	(457.843)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(1.815.381)	(802.211)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(15.187.069)	10.236.313
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.959.130)	(2.365.764)
Disinvestimenti	107.451	4.196
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(550.014)	(597.070)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(11.750)	(11.000)
Disinvestimenti	15.000	0
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)	(4.398.443)	(2.969.638)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.562.368	(4.598.167)
Accensione finanziamenti	9.541.465	400.000
(Rimborso finanziamenti)	(332.845)	(208.065)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	9.996.000	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)	22.766.988	(4.406.232)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.181.476	2.860.443
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.193.583	334.143
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.820	1.817
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.196.403	335.960
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.374.302	3.193.583
Danaro e valori in cassa	3.577	2.820
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.377.879	3.196.403
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2018

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 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-bis, 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.

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.

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- 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.

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

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

Il bilancio è redatto in unità di euro.

Criteri di valutazione applicati

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

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

Immobilizzazioni 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:

- Costi di impianto e ampliamento: ammortamento in 5 anni;
- 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 beni di terzi: ammortamento sulla base della durata del contratto di locazione;
- 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 cespite		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.

Leasing Finanziario

I beni strumentali oggetto di locazione finanziaria sono esposti in bilancio conformemente all'impostazione contabile coerente con l'attuale normativa legislativa in materia, che prevede la contabilizzazione dei leasing secondo il metodo patrimoniale (iscrizione dei canoni di leasing quali costi di esercizio nel conto economico). L'effetto di una eventuale applicazione del metodo finanziario è esposto in nota integrativa in ottemperanza a quanto richiesto dall'art. 2427 del Codice Civile.

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 2018.

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 aggiornati 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'aggiornamento 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 il 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 aggiornati 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'aggiornamento 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 (€ 334.444,00) 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 € 109.690,00, è esposto nello stato patrimoniale, al netto degli acconti versati, nella voce "debiti 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 (€ 311.764,00), corrispondenti all'imposta IRES calcolata sull'utile fiscale trasferito alla consolidante. Anche le ritenute fiscali subite nell'esercizio (€ 24.241,00) 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 €1.050.101 (€637.236 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	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	5.435	52.000	48.400	0	661.825	767.660
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.087	13.000	26.039	0	90.298	130.424
Valore di bilancio	4.348	39.000	22.361	0	571.527	637.236
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	14.207	0	5.333	530.474	0	550.014
Ammortamento dell'esercizio	3.928	2.600	8.491	0	122.130	137.149
Totale variazioni	10.279	(2.600)	(3.158)	530.474	(122.130)	412.865
Valore di fine esercizio						
Costo	19.642	52.000	53.734	530.474	661.825	1.317.675
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.015	15.600	34.531	0	212.428	267.574
Valore di bilancio	14.627	36.400	19.203	530.474	449.397	1.050.101

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €449.397 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Altri oneri pluriennali	7.622	-3.433	4.189
	Spese su beni di terzi	3.403	-697	2.706

	Costi per redazione piano industriale	560.502	-118.000	442.502
Totale		571.527	-122.130	449.397

Nel 2018 sono stati contabilizzati costi per acquisto di immobilizzazioni immateriali per € 530.474 relativi all'implementazione del nuovo ERP Microsoft Dynamics fornito dalla software house Reply. Nel presente bilancio non si è proceduto ad ammortizzare tali costi sul presupposto che il nuovo software entrerà in funzione solo dal 1° gennaio 2019.

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €7.641.791 (€4.034.738 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	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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	3.679.349	32.100	28.582	119.099	100.000	3.959.130
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	107.451	0	0	0	107.451
Ammortamento dell'esercizio	81.132	45.163	61.724	56.607	0	244.626
Totale variazioni	3.598.217	(120.514)	(33.142)	62.492	100.000	3.607.053
Valore di fine esercizio						
Costo	5.233.640	650.813	726.955	567.568	2.250.000	9.428.976
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	442.544	412.140	684.553	247.948	0	1.787.185
Valore di bilancio	4.791.096	238.673	42.402	319.620	2.250.000	7.641.791

L'incremento di € 3.679.349 registrato dalla voce "Terreni e fabbricati" è interamente riconducibile all'acquisto, avvenuto nel 2018 dalla società consociata Broseta Due Srl, della sede operativa di Bergamo, Via Moretti n. 34.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €319.620 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Costruzioni leggere	176.818	-22.264	154.554
	Mobili e arredi	18.880	68.799	87.679
	Macchine ufficio elettroniche	45.537	1.711	47.248

Telefoni cellulari	14.193	15.462	29.655
Autovetture	503	-503	0
Autoveicoli da trasporto	1.197	-713	484
Totale	257.128	62.492	319.620

Il valore delle immobilizzazioni in corso, pari a € 2.250.000, 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 2018). 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 2018 sarebbe risultato superiore di Euro 34 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	79.687
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	19.126
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	28.098
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	3.594

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	16.594	2.124	75.250	16.931	11.288	47.031
	Sollevatore telescopico JCB 525-60	Leasing Immobiliare Spa cntr. 7748	11.504	1.470	52.250	27.432	7.838	32.656
Totale			28.098	3.594	127.500	44.363	19.126	79.687

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		
Costo	10.000	10.000
Valore di bilancio	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 €21.754 (€25.004 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	25.004	25.004
Totale	25.004	25.004

	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Valore netto finale
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	-3.250	21.754	21.754
Totale	-3.250	21.754	21.754

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	25.004	(3.250)	21.754	21.754
Totale crediti immobilizzati	25.004	(3.250)	21.754	21.754

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

Sono esclusivamente rappresentate dalla quota posseduta, pari al 50%, nella società Campus Bocconi Scarl, società interamente costituita per il progetto immobiliare Campus Bocconi.

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla partecipazione nell'impresa collegata, 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 € 36.989.649 (€ 20.968.176 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
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	810.740	0	810.740
Lavori in corso su ordinazione	9.247.172	15.999.318	25.246.490
Prodotti finiti e merci	10.910.264	22.000	10.932.264
Acconti	0	155	155
Totale rimanenze	20.968.176	16.021.473	36.989.649

L'incremento dei lavori in corso su ordinazione è legato all'avanzamento delle commesse iscritte con il metodo della percentuale di completamento.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 49.683.657 (€ 29.002.011 nel precedente esercizio). La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	32.996.518	32.996.518	500.000	32.496.518
Verso controllanti	6.794.815	6.794.815	0	6.794.815
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	7.497.510	7.497.510	0	7.497.510
Imposte anticipate		938.442		938.442
Verso altri	1.956.372	1.956.372	0	1.956.372

Totale	49.245.215	50.183.657	500.000	49.683.657
---------------	------------	------------	---------	------------

All'interno dei crediti verso clienti vengono iscritti i crediti per ritenute di garanzia che si prevede verranno svincolate nel prossimo esercizio.

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	23.739.845	8.756.673	32.496.518	32.496.518
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	3.632.238	3.162.577	6.794.815	6.794.815
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	771.281	6.726.229	7.497.510	7.497.510
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	10.728	(10.728)	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	768.306	170.136	938.442	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	79.613	1.876.759	1.956.372	1.956.372
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	29.002.011	20.681.646	49.683.657	48.745.215

Vi precisiamo inoltre che:

- i "crediti verso imprese controllanti", pari complessivamente ad € 6.794.815 (€ 3.632.238 nel precedente esercizio), comprendono i crediti verso la società controllante Immobiliare Percassi S.r.l. ed in particolare per € 1.944.815 i crediti commerciali e per € 4.850.000 il finanziamento fruttifero di interessi scadente il 31.12.2019;
- i "crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti", pari a complessivi € 7.497.510 (€ 771.281 nel precedente esercizio), si riferiscono per € 6.064.928 ai crediti verso la consociata Broseta Due S.r.l., per € 245.853 ai crediti verso la consociata Immobiliare Service Casa S.r.l., per € 1.174.067 ai crediti verso la consociata Via Arena S.r.l., per € 10.000 ai crediti verso la consociata Percassi Servizi Immobiliari S.r.l. e per € 2.662 ai crediti verso la consociata Immobiliare Cabrini S.r.l.;
- le "imposte anticipate", pari a complessivi € 938.442 (€ 768.306 nel precedente esercizio), sono calcolate:
 - per € 823.907 sull'eccedenza di interessi passivi non dedotti nell'esercizio 2018 e negli esercizi precedenti che, al verificarsi delle condizioni previste dalle norme si legge, potranno essere portati in diminuzione dagli utili che, sulla base del *business plan* redatto dall'organo amministrativo, si presume con ragionevole convincimento la società realizzerà nei futuri esercizi;
 - per € 69.655 sull'accantonamento al fondo svalutazione crediti eccedente l'importo deducibile ai sensi dell'art. 106 del TUIR;
 - per € 44.880 sull'accantonamento al fondo rischi futuri.

Con riferimento ai crediti verso clienti si segnala che, alla data di redazione della presente nota integrativa, risultano incassati crediti per complessivi 9,3 milioni di Euro (pari al 25% delle fatture emesse al 31.12.2018).

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 €6.377.879 (€3.196.403 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	3.193.583	3.180.719	6.374.302
Denaro e altri valori in cassa	2.820	757	3.577
Totale disponibilità liquide	3.196.403	3.181.476	6.377.879

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €1.567.843 (€534.433 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	534.433	1.033.410	1.567.843
Totale ratei e risconti attivi	534.433	1.033.410	1.567.843

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Costi propedeutici ai cantieri	1.098.539
	Assicurazioni	338.475
	Corsi aggiornamento	0
	Fideiussioni	27.168
	Canoni leasing	3.267
	Canoni abbonamento	1.561
	Provvigioni	0
	Altri	98.833
Totale		1.567.843

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
-------------------------	---------

RIVALUTAZIONE LEGGE 266/2005

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

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

Si precisa 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 €15.571.252 (€5.292.220 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		
Capitale	1.800.000	4.200.000	0		6.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	8.796.000	0		8.796.000
Riserve di rivalutazione	1.738.649	0	1.738.649		0
Riserva legale	282.219	28.157	0		310.376
Riserve statutarie	0	-	-		0
Altre riserve					
Riserva straordinaria	908.206	0	726.363		181.843
Varie altre riserve	1	0	0		1
Totale altre riserve	908.207	0	726.363		181.844
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	563.145	0	563.145	283.032	283.032
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-		0
Totale patrimonio netto	5.292.220	13.024.157	3.028.157	283.032	15.571.252

Al riguardo Vi precisiamo che:

- l'assemblea ordinaria del 7 maggio 2018, in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, ha deliberato di destinare l'utile dell'esercizio 2017, pari a € 563.144,85, per l'importo di € 28.157,24 alla riserva legale e per l'importo di € 534.987,61 alla riserva straordinaria;
- l'assemblea straordinaria del 28 giugno 2018 ha deliberato:
 - a) di aumentare il capitale sociale a pagamento da € 1.800.000 a € 3.000.000, con un sovrapprezzo di complessivi € 8.796.000;

b) di aumentare ulteriormente a titolo gratuito il capitale sociale da € 3.000.000 a € 6.000.000, per € 1.738.649 mediante il totale utilizzo delle Riserve di rivalutazione e per il residuo importo di € 1.261.351 mediante il parziale utilizzo della Riserva straordinaria.

Capitale

Il capitale sociale alla data di chiusura del bilancio ammonta a € 6.000.000 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	6.000.000	Apporti dei soci	B	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	8.796.000	Apporti dei soci	A, B, C	8.796.000	0
Riserve di rivalutazione	0	Riserve in sospensione di imposta	A, B, C	0	0
Riserva legale	310.376	Utili accantonati	B	0	0
Riserve statutarie	0			-	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	181.843	Utili accantonati	A, B, C	181.843	1.840.865
Varie altre riserve	1			0	0
Totale altre riserve	181.844			181.843	1.840.865
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-
Totale	15.288.220			8.977.843	1.840.865
Quota non distribuibile				904.251	
Residua quota distribuibile				8.073.592	

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

Quota non distribuibile: € 904.251, di cui € 14.627 per riserva straordinaria vincolata ex art. 2426, primo comma, numero 5, del Codice Civile ed € 889.624 per riserva sovrapprezzo azioni vincolata ex art. 2431 del Codice Civile.

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €282.691 (€111.582 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	11.582	100.000	111.582
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	95.691	165.528	261.219
Utilizzo nell'esercizio	11.582	78.528	90.110
Totale variazioni	84.109	87.000	171.109
Valore di fine esercizio	95.691	187.000	282.691

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 2018.

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, come in quello dell'anno precedente, non è stato stanziato alcun importo nei "fondi rischi" dal momento che il reiterato parere dei legali della società valuta il rischio di soccombenza nel suddetto procedimento arbitrale come "remoto".

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 €515.674 (€481.180 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	481.180
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	219.059
Utilizzo nell'esercizio	184.565
Totale variazioni	34.494
Valore di fine esercizio	515.674

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 86.931.076 (€ 52.510.950 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Obbligazioni	3.706.601	5.741.465	9.448.066
Debiti verso banche	10.750.562	7.029.523	17.780.085
Acconti	6.500.231	15.511.456	22.011.687
Debiti verso fornitori	29.534.644	6.289.685	35.824.329
Debiti verso controllanti	1.345.243	-415.548	929.695
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	5.106	-5.106	0
Debiti tributari	130.014	50.918	180.932
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	155.879	58.576	214.455
Altri debiti	382.670	159.157	541.827
Totale	52.510.950	34.420.126	86.931.076

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	3.706.601	5.741.465	9.448.066	2.276.084	7.171.982	0
Debiti verso banche	10.750.562	7.029.523	17.780.085	14.175.394	3.604.691	2.492.848
Acconti	6.500.231	15.511.456	22.011.687	22.011.687	0	0
Debiti verso fornitori	29.534.644	6.289.685	35.824.329	35.824.329	0	0
Debiti verso controllanti	1.345.243	(415.548)	929.695	929.695	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	5.106	(5.106)	0	0	0	0
Debiti tributari	130.014	50.918	180.932	180.932	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	155.879	58.576	214.455	214.455	0	0
Altri debiti	382.670	159.157	541.827	541.827	0	0
Totale debiti	52.510.950	34.420.126	86.931.076	76.154.403	10.776.673	2.492.848

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

Debiti entro l'esercizio	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Prestito obbligazionario	2.276.084	0	2.276.084
Debiti verso banche c/c	0	972.351	-972.351
Rate mutui e finanziamenti scadenti entro l'esercizio	476.718	172.684	304.034
Debiti verso banche per anticipazioni	13.698.676	9.163.957	4.534.719

Debiti verso fornitori	35.824.329	29.534.644	6.289.685
Debiti verso fornitori società consociate	0	5.106	-5.106
Debiti v/ Immobiliare Percassi srl	929.695	1.345.243	-415.548
Acconti e caparre da clienti	22.011.687	6.500.231	15.511.456
Debiti v/ personale dipendente e assimilato	201.428	145.292	56.136
Debiti v/ istituti previdenziali e assistenziali	214.455	155.879	58.576
Debiti v/ dip. per retribuzioni differite e relativi contributi	334.585	220.288	114.297
Debiti v/Erario per Irap	17.891	30.700	-12.809
Debiti v/ Erario per ritenute	163.041	99.313	63.728
Debiti diversi	5.814	17.091	-11.277
Totale	76.154.403	48.362.779	27.791.624

Debiti oltre l'esercizio	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Prestito obbligazionario	7.171.982	3.706.601	3.465.381
Rate mutui e finanziamenti scadenti oltre l'esercizio	3.604.691	441.570	3.163.121
Totale	10.776.673	4.148.171	6.628.502

Debiti	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Totale generale	86.931.076	52.510.950	34.420.126

Il 4 agosto 2017 è stato emesso un prestito obbligazionario di complessivi € 10.000.000, negoziato sul mercato ExtraMOT PRO ed interamente sottoscritto al 31 dicembre 2018.

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 € 696 migliaia.

Vi precisiamo inoltre che i "debiti verso controllanti", pari complessivamente ad € 929.695 (1.345.243 nel precedente esercizio) , comprendono i debiti verso la società controllante Immobiliare Percassi S.r.l. ed in particolare per € 643.155 i debiti commerciali e per € 286.540 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 i debiti aventi scadenza oltre l'esercizio, con specifica indicazione di quelli la cui scadenza è oltre i 5 anni, nonché le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 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	9.448.066	9.448.066
Debiti verso banche	3.576.662	3.576.662	14.203.423	17.780.085
Acconti	0	0	22.011.687	22.011.687
Debiti verso fornitori	0	0	35.824.329	35.824.329
Debiti verso controllanti	0	0	929.695	929.695
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	0
Debiti tributari	0	0	180.932	180.932
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	214.455	214.455
Altri debiti	0	0	541.827	541.827
Totale debiti	3.576.662	3.576.662	83.354.414	86.931.076

-		Debito al 31.12.2018	Quota entro l'esercizio	Quota da 1 a 5 anni	Quota oltre 5 anni	Scadenza
-	<i>Prestito obbligazionario</i>					
1	Prestito Obbligazionario	9.448.066	2.276.084	7.171.982		31.08.2022
-	<i>Mutui ipotecari e fondiari</i>					
2	UBI Banca (1)	265.358	15.281	75.949	174.128	31.12.2032
3	UBI Banca (2)	3.310.304	161.980	829.604	2.318.720	31.12.2037
-	<i>Finanziamenti chirografari</i>					
4	Lisimm	176.212	139.882	36.330		31.01.2018
5	Lisimm	329.536	159.576	169.960		20.03.2020
	Totale	13.529.476	2.752.803	8.283.825	2.492.848	

Note:

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

(2) Mutuo assistito da ipoteca sugli immobili di Bergamo, Via Moretti.

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €41.981 (€12.069 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	3.986	30.282	34.268
Risconti passivi	8.083	(370)	7.713
Totale ratei e risconti passivi	12.069	29.912	41.981

Composizione dei ratei passivi:

	Descrizione	Importo
	Interessi prestito obbligazionario	20.856
	Altri costi	13.412
Totale		34.268

Composizione dei risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Canoni di locazione	0
	Affitti attivi	7.713
Totale		7.713

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	0
Lavori c/terzi	49.686.078
Vendite mobili e arredi	0
Totale	49.686.078

Il totale dei ricavi è pari a € 49.686.078 (€ 60.897.603 nel precedente esercizio).

Vi precisiamo inoltre che i ricavi per "lavori c/terzi" comprendono per € 6.113.176 i lavori eseguiti alla consociata Broseta Due Srl, per € 3.980.520 i lavori eseguiti alla consociata Grupedil Srl, per € 74.034 i lavori eseguiti alla consociata Immobiliare Service Casa Srl, per € 1.768.360 i lavori eseguiti alla consociata Via Arena Srl, per € 71.379 i lavori eseguiti alla consociata Camozzi 70 Srl e per € 6.481 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 €1.225.112 (€ 2.232.576 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Proventi immobiliari	110.894	-4.859	106.035
Rimborsi spese	18.556	-5.507	13.049
Plusvalenze di natura non finanziaria	21.304	29.366	50.670
Sopravvenienze e insussistenze attive	64.370	98.207	162.577
Altri ricavi e proventi	2.017.452	-1.124.671	892.781

Totale altri	2.232.576	-1.007.464	1.225.112
Totale altri ricavi e proventi	2.232.576	-1.007.464	1.225.112

Vi precisiamo che la voce "altri ricavi" comprende per € 47.815 ricavi per indennizzi e risarcimenti. La voce comprende inoltre € 30.000 di ricavi per riaddebiti effettuati alla controllante Immobiliare Percassi Srl (per € 20.000) e alla consociata Percassi Servizi Immobiliari Srl (per € 10.000), in relazione alla gestione della qualità e della sicurezza effettuata "centralmente" da Impresa Percassi Spa.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €46.837.225 (€ 52.742.969 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	482.322	-212.737	269.585
Lavorazioni esterne	47.829.059	-8.796.351	39.032.708
Energia elettrica	166.617	32.035	198.652
Gas	12.965	6.178	19.143
Spese di manutenzione e riparazione	150.441	-63.441	87.000
Servizi e consulenze tecniche	2.438.515	761.495	3.200.010
Compensi a sindaci e revisori	40.800	17.424	58.224
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	11.600	12.800	24.400
Provvigioni passive	14.805	69.947	84.752
Pubblicità	6.909	28.992	35.901
Spese e consulenze legali	338.737	128.060	466.797
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	40.248	-40.248	0
Spese telefoniche	42.048	10.726	52.774
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	130.904	383.029	513.933
Assicurazioni	257.399	231.642	489.041
Spese di rappresentanza	2.711	9.541	12.252
Spese di viaggio e trasferta	216.385	53.232	269.617
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	12.694	-1.476	11.218
Altri	547.810	1.463.408	2.011.218
Totale	52.742.969	-5.905.744	46.837.225

La voce "provvigioni" comprende per € 78.870 le provvigioni di competenza dell'esercizio riconosciute alla società consociata Percassi Servizi Immobiliari S.r.l..

La voce "altri costi" comprende per € 1.628.581 le competenze spettanti alla controllante Immobiliare Percassi S.r.l. per i servizi amministrativi, contabili, fiscali, legali e finanziari nonché per i servizi di gestione e conservazione del patrimonio immobiliare, i servizi informatici, i servizi di "human resources" ed i servizi di direzione aziendale prestati a Impresa Percassi S.p.a. nel 2018 sulla base del contratto di servizi in essere.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.811.010 (€1.416.004 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	1.297.325	364.553	1.661.878
Canoni di leasing beni mobili	39.658	0	39.658
Altri	79.021	30.453	109.474
Totale	1.416.004	395.006	1.811.010

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €384.730 (€ 104.167 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	894	1.011	1.905
ICI/IMU	19.335	7.203	26.538
Imposta di registro	3.619	-550	3.069
Diritti camerali	10.346	6.920	17.266
Abbonamenti riviste, giornali ...	715	-715	0
Sopravvenienze e insussistenze passive	19.987	79.914	99.901
Altri oneri di gestione	49.271	186.780	236.051
Totale	104.167	280.563	384.730

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari ammontano ad € 152.003 (€ 156.354 nell'esercizio precedente) e si riferiscono per € 151.508 agli interessi sul finanziamento a breve termine concesso alla controllante Immobiliare Percassi S.r.l. e per € 495 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	463.774
Debiti verso banche	619.791
Altri	27.857
Totale	1.111.422

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	84.109	170.136	
IRAP	109.690	0	0	
Totale	109.690	84.109	170.136	-310.781

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 (€ 87.484) 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 (€ 69.655) e sull'accantonamento ai fondi rischi (€ 39.727).

Infine si precisa che le imposte differite accolgono per € 11.582 il riassorbimento delle imposte differite Ires contabilizzate nel precedente esercizio sui margini realizzati sui ricavi per lavori di durata "infrannuale" e per € 95.691 le imposte differite Ires contabilizzate nel presente esercizio sempre sui margini realizzati sui ricavi 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	3.910.171
Totale differenze temporanee imponibili	398.713
Differenze temporanee nette	(3.511.458)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(756.724)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(86.027)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(842.751)

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	3.080.989	351.953	3.432.942	24,00%	84.469
Svalutazione crediti indeducibile	20.283	269.946	290.229	24,00%	64.787
Accantonamento al fondo rischi indeducibile	100.000	87.000	187.000	24,00%	20.880

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	48.258	350.455	398.713	24,00%	95.691

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		617.476	148.194
<i>Variazioni in aumento:</i>			
Interessi passivi indeducibili	364.516		
IMU	25.113		
Costi utilizzo autovetture	176.080		
Sopravvenienze passive	169.422		
Ammortamenti	1.257		
Spese di rappresentanza	792		
Svalutazione crediti	290.229		
Accantonamento fondo rischi	165.528		

Margini lavori in corso infrannuali 2017	48.258		
Altri costi indeducibili	25.003		
Totale variazioni in aumento		1.266.198	
<i>Variazioni in diminuzione:</i>			
“Maxi ammortamenti” sui beni strumentali nuovi	38.546		
Margini lavori in corso infrannuali 2018	398.713		
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	20.283		
Utilizzo fondo rischi tassato	78.528		
TFR destinato a fondi pensione	3.129		
Deduzioni Irap	17.969		
Quota IMU deducibile	1.712		
Agevolazione “A.C.E.”	25.776		
Totale variazioni in diminuzione		584.656	
Reddito imponibile		1.299.018	311.764

Irap (3,9%)

		Imponibile	Irap (3,9%)
Differenza tra valore e costo della produzione		1.576.895	61.499
<i>Variazioni in aumento:</i>			
Costo lavoro dipendente	4.668.477		
Interessi leasing	4.595		
IMU	25.113		
Costi utilizzo autovetture	176.080		
Ammortamenti	1.257		
Sopravvenienze passive	169.422		
Svalutazione crediti	500.000		
Accantonamento fondo rischi	165.528		
Compensi collaboratori/occasionalisti	32.950		
Altri costi indeducibili	24.387		
Totale variazioni in aumento		5.767.809	
<i>Variazioni in diminuzione:</i>			
Deduzione costo lavoro dipendente	4.532.129		
Totale variazioni in diminuzione		4.532.129	
Base imponibile Irap		2.812.575	109.690

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	2
Quadri	14
Impiegati	33
Operai	9
Altri dipendenti	10
Totale Dipendenti	68

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	45.424

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	28.098
Garanzie	11.694.207

Impegni

Vi precisiamo che la voce "impegni", pari a € 28.098, comprende esclusivamente l'importo delle rate ancora dovute per i contratti di locazione finanziaria in essere.

Garanzie

La voce "garanzie", pari a complessivi € 11.694.207, comprende:

- per € 9.614.207 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.

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 nonché la società Grupedil S.r.l. il cui controllo è posseduto dall'azionista Polifin S.p.A..

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

Nel primo trimestre 2019 è continuato, in aderenza alle previsioni del Piano Industriale, il potenziamento della struttura organizzativa aziendale che alla data della presente relazione consta di 96 risorse rispetto alle 85 in organico alla fine dell'esercizio 2018.

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 /più piccolo 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 Immobiliare Percassi S.r.l. che a partire dall'1.1.2019 esercita l'attività di direzione e coordinamento di Impresa Percassi S.p.A..

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	42.340.687	42.864.319
C) Attivo circolante	46.512.154	48.649.256
D) Ratei e risconti attivi	1.076.170	286.550
Totale attivo	89.929.011	91.800.125
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	6.000.000	6.000.000
Riserve	56.128.993	59.326.635
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.052.421)	(3.211.762)
Totale patrimonio netto	60.076.572	62.114.873
B) Fondi per rischi e oneri	84.147	102.723
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	431.301	376.540
D) Debiti	29.211.744	29.182.610

E) Ratei e risconti passivi	125.247	23.379
Totale passivo	89.929.011	91.800.125

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	7.667.744	1.179.478
B) Costi della produzione	5.290.145	2.890.469
C) Proventi e oneri finanziari	(965.348)	(1.226.279)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(3.000.000)	(479.351)
Imposte sul reddito dell'esercizio	464.672	(204.859)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.052.421)	(3.211.762)

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Informazioni ex art. 1 commi 125-129, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

In ottemperanza agli adempimenti di trasparenza e pubblicità previsti ai sensi della Legge n. 124 del 4 agosto 2017 articolo 1 commi 125-129, che ha imposto a carico delle imprese l'obbligo di indicare in nota integrativa "sovvenzioni, contributi, e comunque vantaggi economici di qualunque genere", si riportano di seguito gli estremi dei relativi importi:

SOGGETTO EROGANTE	CONTRIBUTO EROGATO 2018	RIFERIMENTO NORMATIVO
FONDIMPRESA	€ 6.826	Piano PIN2Q Reg. UE 651/2014: miglioramento organizzativo, sistemi di certificazione della qualità, riorganizzazione della produzione
FONDIMPRESA	€ 3.600	Reg. UE 651/2014: sovvenzione/contributo in conto interessi
FONDIMPRESA	€ 182	Reg. UE 1407/2013: sovvenzione/contributo in conto interessi
FONDIMPRESA	€ 42	Reg. UE 1407/2013: sovvenzione/contributo in conto interessi
FONDIMPRESA	€ 40	Reg. UE 1407/2013: sovvenzione/contributo in conto interessi
Totale	€ 10.690	

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 € 283.031,94:

- per l'importo di € 14.151,60, pari al 5%, alla riserva legale;
- per il residuo importo di € 268.880,34 alla riserva straordinaria.

Bergamo, 21 marzo 2019

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. Francesco Percassi

RELAZIONE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2018

Signori soci,

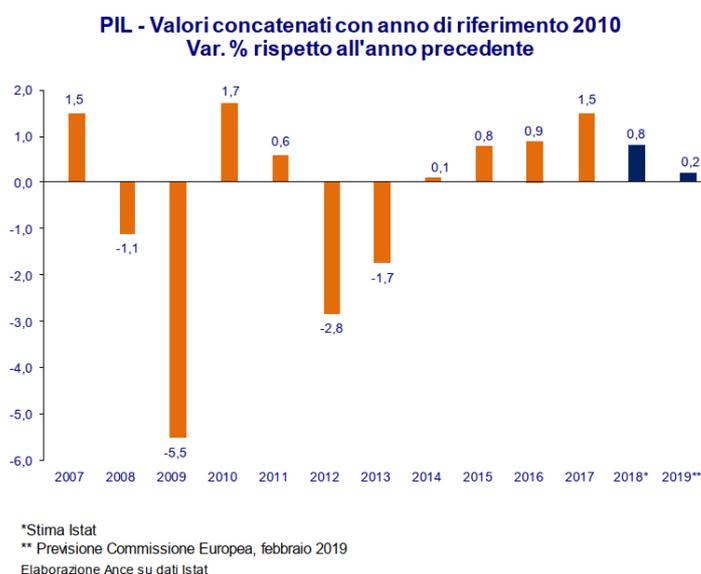
il bilancio che presentiamo al Vostro esame per l'approvazione chiude con un utile netto di € 283.032 dopo avere stanziato ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per complessivi € 1.047.303 ed imposte sul reddito per € 334.444.

SCENARIO MACROECONOMICO DI SETTORE

Fonti: ISTAT, ANCE, ANAEP A

Il moderato ciclo espansivo del Pil, in atto dal 2015, sembra essere destinato a concludersi.

Rispetto al picco del 2007, il Pil italiano, nonostante due distinti cicli espansivi (2010-2011 e 2014-2018), non ha colmato gli effetti negativi della crisi economica (-4,4% il PIL 2018 rispetto a quello del 2007).



Le previsioni di crescita della ricchezza nazionale, fissate al +1,5% nel disegno di legge di bilancio 2018, successivamente ridimensionate al +1% nella manovra approvata dal Parlamento, appaiono oggi quanto meno ottimistiche. In questa direzione va, infatti, l'ultima previsione della Commissione Europea che ridimensiona a +0,2% la crescita del Pil per il 2019.

Una crescita inferiore alle attese agirebbe, con segno negativo sul bilancio dello Stato, su due lati:

- riduzione delle entrate fiscali, legate alla dinamica del Pil;
- aumento della spesa per interessi, legato a prevedibili tensioni finanziarie sul differenziale di tassi sul debito pubblico.

Si tratterebbe di un arretramento molto significativo, che renderebbe incerto il quadro di finanza

pubblica per l'anno in corso, rispetto al quale deriverebbero misure correttive in grado di ricondurre il sentiero del rapporto indebitamento netto rispetto al Pil ai valori obiettivo indicati nella stessa manovra. In questo contesto, come più volte sottolineato dall'Ance, ai fini di una ripresa consolidata dell'economia italiana è mancato, e continua a mancare tuttora, l'apporto fondamentale del settore delle costruzioni. Eppure, in termini di investimenti, il settore continua a offrire un contributo rilevante, rappresentando l'8% del Pil italiano. Inoltre, in virtù della sua lunga e complessa filiera, che collega le costruzioni a oltre il 90% dei settori economici, la crescita del settore delle costruzioni permetterebbe al Paese di recuperare mezzo punto di Pil l'anno e di tornare in breve tempo a una crescita in linea con quella degli altri Paesi Ue.

Anche il 2018 si è confermato un anno dalle dinamiche settoriali profondamente incerte, erodendo le aspettative positive che si erano inizialmente prefigurate all'inizio dello scorso anno.

La tanto auspicata ripresa degli investimenti in opere pubbliche, sostenuta dalle pur importanti misure previste dal Governo nelle ultime Leggi di Bilancio, non si è verificata e pertanto non ha potuto guidare la ripresa per l'intero settore.

I segni positivi nel 2018 in atto nel comparto residenziale e non residenziale privato non sono riusciti, purtroppo, a controbilanciare completamente la mancata crescita delle opere pubbliche.

Pertanto, la stima formulata dall'Ance per l'anno appena concluso è di un lieve aumento dell'1,5% degli investimenti in costruzioni in termini reali.

Tale risultato appare del tutto insufficiente a recuperare le pesanti perdite registrate in quasi un decennio di crisi: i livelli produttivi, infatti, si sono ridotti di circa un terzo, comportando la chiusura di oltre 120mila imprese e la perdita di 600mila posti di lavoro.

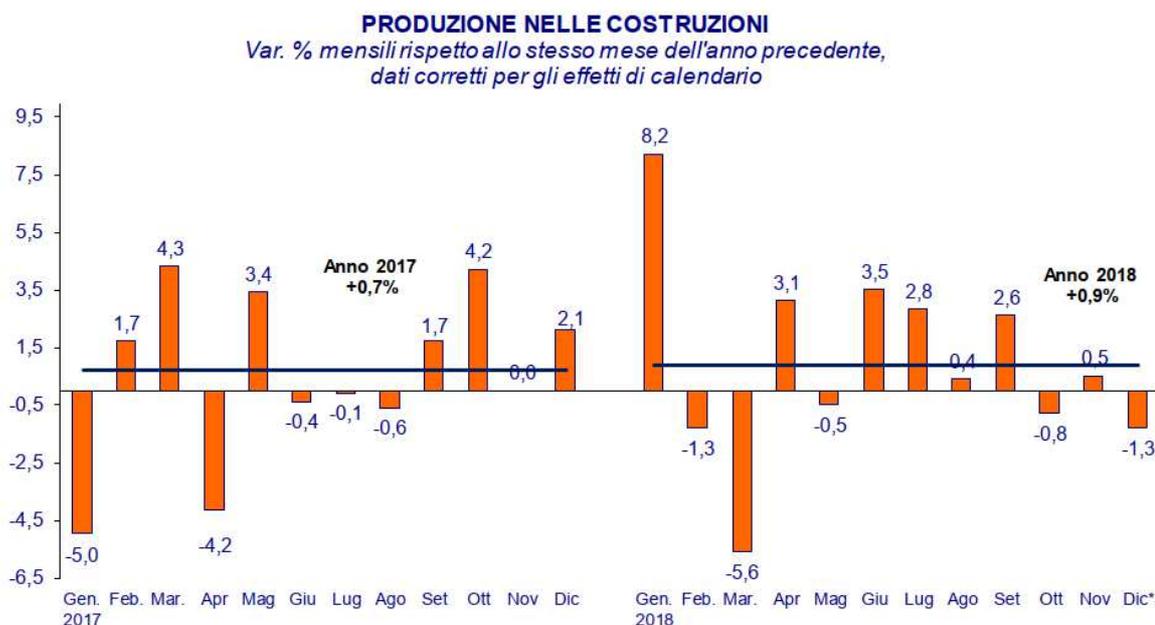
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)				
	2017	2016	2017^(*)	2018^(*)
	Milioni di euro	<i>Variazione % in quantità</i>		
COSTRUZIONI	124.561	-0,4%	0,8%	1,5%
.abitazioni	64.059	-0,8%	0,1%	1,2%
- nuove (*)	17.815	-5,1%	0,5%	3,0%
- manutenzione straordinaria(*)	46.244	1,0%	0,0%	0,5%
.non residenziali	60.502	0,0%	1,6%	1,8%
- private (*)	38.025	3,4%	4,4%	4,8%
- pubbliche (*)	22.476	-4,7%	-6,0%	-3,2%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà
 (*) Stime Ance
 Elaborazione Ance su dati Istat

Ai fini della formulazione della stima per l'anno 2018, si è tenuto conto, oltre che delle valutazioni espresse dalle imprese associate Ance nell'indagine rapida svolta nel mese di ottobre 2018, anche delle

dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali.

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, corretto per gli effetti di calendario, evidenzia, nel mese di dicembre del 2018 una flessione tendenziale dell'1,3%, portando il risultato dell'intero anno a +0,9% rispetto al 2017. Tale andamento deriva da una dinamica che continua ad essere altalenante, soprattutto nella seconda parte dell'anno.



*Dato provvisorio
Elaborazione Ance su dati Istat

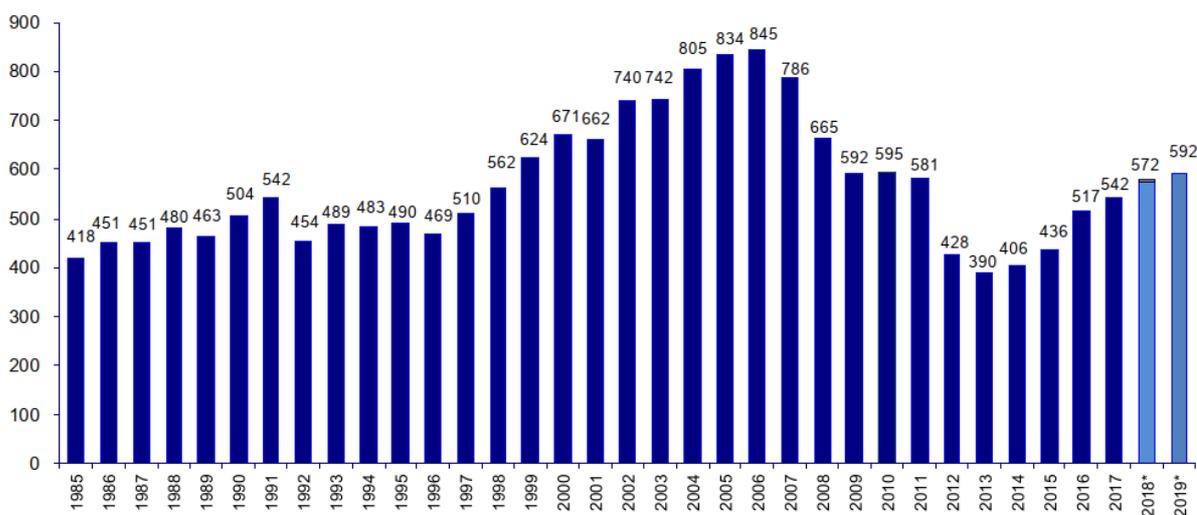
I dati Istat relativi ai permessi di costruire riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono considerarsi indicatori della produzione futura, continuano a manifestare variazioni positive, lasciando intravedere l'avvio di una ripartenza per questi comparti. Anche le quantità di cemento consegnate, secondo stime Aitec, dopo 10 anni consecutivi di decrementi ed una perdita complessiva del 60% dei volumi, hanno registrato, nel 2017, una crescita dello 0,4% rispetto all'anno precedente ed un ulteriore aumento dell'1% è stimato per il 2018.

Con riferimento all'occupazione nelle costruzioni, i dati non danno ancora evidenza di una ripresa. Nei primi nove mesi del 2018, secondo dati Istat, si rileva una nuova riduzione dell'1,5% nel numero di occupati nel confronto con lo stesso periodo del 2017, che vanifica il primo lieve e timido segnale positivo registrato nel 2017 (+0,9%). Anche i dati delle Casse Edili per il periodo esaminato, continuano ad essere negativi, sebbene l'intensità del calo sia più contenuta rispetto alle significative flessioni degli anni precedenti. I primi nove mesi del 2018 evidenziano una diminuzione dello 0,9% del numero di ore lavorate e dello 0,3% dei lavoratori iscritti rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

Continua il trend positivo del mercato immobiliare residenziale.

La dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2018. Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell’Agenzia delle Entrate, un ulteriore aumento del 6,7% rispetto al terzo trimestre 2017. Complessivamente nei primi nove mesi del 2018 l’aumento si attesta al 5,6% su base annua. In virtù di tale dinamica e sulla base dell’indagine Istat relativa alle intenzioni delle famiglie interessate all’acquisto di un’abitazione, la stima Ance per il 2018 è di circa 572mila abitazioni compravendute; per il 2019 si prevede un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 592mila.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia



*Previsioni Ance
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

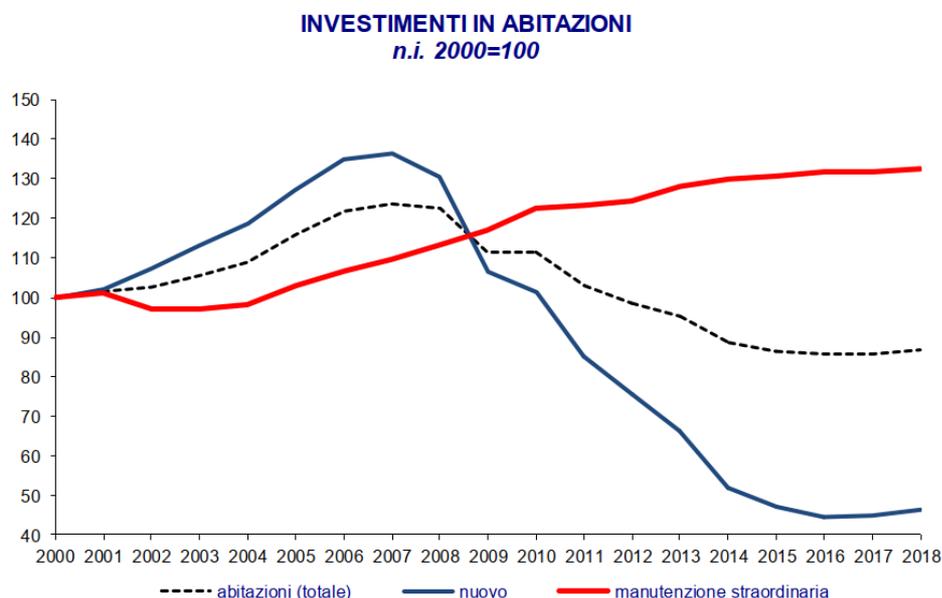
I COMPARTI NEL 2018

Nel 2018 l’Ance stima per gli investimenti in nuove abitazioni un incremento del 3,0% in termini reali rispetto al 2017. L’interruzione del trend negativo per questo comparto è collegato all’andamento positivo dei permessi di costruire in atto da oltre due anni. Secondo i dati Istat sull’attività edilizia nel 2016, dopo un decennio di cali ininterrotti, il numero di permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti è risultato pari a 50.520, registrando un aumento del 4% su base annua. Tale dinamica si conferma anche nei dati trimestrali dell’Istat relativi al 2017 e alla prima parte dell’anno successivo. Per il 2017, infatti, si registra un ulteriore aumento tendenziale dell’11,3% dei permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni (che rappresentano circa il 90% del totale), cui segue un +4,7% nei primi sei mesi del 2018 rispetto all’analogo periodo dell’anno precedente.

Sulla base di tali evidenze l’Ance stima, per il 2018, in circa 59mila le abitazioni concesse.

Un fattore che ha inciso positivamente è sicuramente l’apertura all’accesso al credito a medio-lungo termine alle imprese. L’importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia

abitativa registra, nei primi nove mesi del 2018, un primo timido segnale positivo dell'1,6%, dopo la forte contrazione del 77,1% rilevata nel periodo 2007-2017.



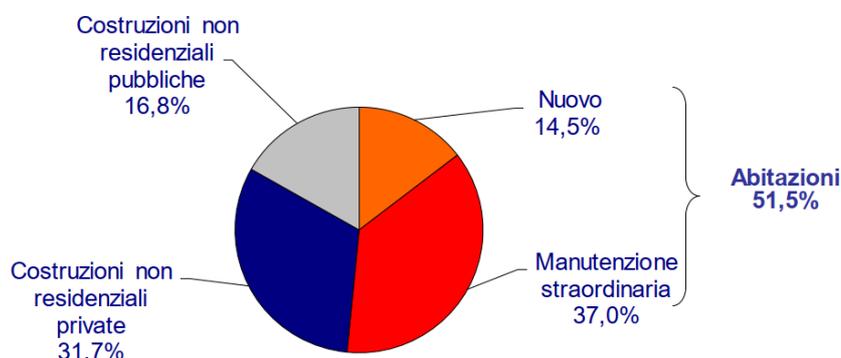
Fonte: Ance

Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare il 37% del valore degli investimenti in costruzioni.

Rispetto al 2017, per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita dello 0,5% in termini reali. Tale stima tiene conto della proroga, fino a dicembre 2018 (ed ulteriormente prorogata fino a dicembre 2019 dalla Legge di Bilancio 2019), 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 2018 non sono stati considerati gli effetti derivanti dal sisma-eco bonus poiché, trattandosi di interventi complessi e globali, necessitano di maggior tempo per essere avviati e dunque per impattare sui livelli produttivi. Pertanto, a partire da quest'anno, si prefigura un'importante opportunità per la messa in sicurezza del patrimonio abitativo, nonché per una riqualificazione diffusa sul territorio.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) PER COMPARTO ANNO 2018



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

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano un aumento del 4,8% in termini reali nel 2018. La stima tiene conto dei dati particolarmente positivi dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale, in atto ormai dal 2015. Anche gli ultimi dati Istat relativi al primo semestre 2018 registrano un ulteriore e significativo aumento, in termini di nuove superfici concesse, del 38,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Al miglioramento delle stime del comparto contribuisce anche il buon andamento del mercato immobiliare non residenziale che manifesta, nei primi nove mesi del 2018, un ulteriore incremento delle unità scambiate del 4,4% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

In questo contesto, anche il credito all'edilizia strumentale ha mostrato un decisivo rialzo, con un tasso di crescita tendenziale del 28% nei primi nove mesi del 2018. Un trend positivo in atto ormai dal 2014, intervallato solo da un 2016 negativo (-14,5% rispetto al 2015).

IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

I dati di Banca d'Italia relativi ai finanziamenti erogati alle imprese per intraprendere nuove iniziative di investimento mostrano ancora le difficoltà che hanno le aziende edili nell'accesso al credito.

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.

Le erogazioni di nuovi finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale hanno registrato variazioni negative dal 2008 al 2017, con una diminuzione, in dieci anni, di oltre il 77%, passando da 31,5 miliardi di euro nel 2007 ad appena 7 miliardi nel 2017. Nei primi nove mesi del 2018, per la prima volta, il

mercato registra un lieve incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+1,6%). Per quanto riguarda il settore non residenziale, invece, a partire dal 2014, le erogazioni di finanziamenti hanno iniziato a registrare variazioni positive, intervallate solo da un 2016 negativo (-14,5%). Anche gli ultimi dati relativi ai primi nove mesi del 2018 manifestano un ulteriore aumento del 28% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'eredità, che hanno lasciato questi lunghi anni di crisi, è stata l'enorme massa di crediti deteriorati, gli NPLs che, a settembre 2018, ammontavano a 207 miliardi di euro complessivi, in diminuzione rispetto agli anni precedenti. Di questi, circa 120 miliardi sono sofferenze lorde, 82 miliardi inadempienze probabili e 5 miliardi finanziamenti scaduti.

LE PREVISIONI PER IL 2019

I segnali di rallentamento dell'economia nazionale ed internazionale rendono molto incerto l'andamento del settore delle costruzioni per l'anno in corso e per il successivo.

In relazione all'indebolimento del Pil, la Legge di Bilancio 2019 purtroppo non sembra rispondere all'esigenza di sostenere e amplificare l'aumento della ricchezza, che in Italia – unico paese europeo, oltre la Grecia – è ancora inferiore ai livelli pre-crisi (-4,2% rispetto al Pil 2007). La manovra ha scelto di aumentare le spese correnti (sterilizzazione IVA, Reddito di Cittadinanza e “Quota 100”), ridimensionando l'annunciato impegno sugli investimenti.

Nel 2019 c'è il rischio concreto di un aumento del rapporto deficit/pil concordato con la Commissione europea e la conseguente esigenza di ridurre il sostegno pubblico all'economia in corso d'anno. Questa eventualità porterebbe non solo a una riduzione di risorse pubbliche, ma anche a un ridimensionamento delle aspettative di cittadini e imprese, che rivedrebbero le proprie scelte su consumi e investimenti. Ciò determinerebbe un affievolimento sensibile dei primi segnali di ripresa che si osservano, ad esempio, nei comparti degli investimenti residenziali e non residenziali, che hanno visto un sensibile aumento dei permessi di costruire nel 2017 e nel 2018.

Su questi basi, le previsioni per il 2019 relative al settore delle costruzioni portano a rinviare al futuro ipotesi di ripresa sostanziale dei livelli di investimento, soprattutto quelli legati alla componente pubblica.

Con riferimento agli investimenti privati, si può stimare una ripresa dei comparti residenziale e non residenziale, in misura tuttavia inferiore a quanto osservabile dai trend in atto, proprio per il ridimensionamento delle aspettative.

Sulla base di tali evidenze, la previsione Ance per il 2019 è di un aumento degli investimenti in costruzione del 2% in termini reali. Nel dettaglio dei singoli comparti si osserva un ulteriore aumento dello 0,7% per gli investimenti in manutenzione straordinaria sullo stock abitativo. Tale stima tiene anche conto dell'impatto sui livelli produttivi dell'avvio dei primi interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico legati al sisma-eco bonus su interi condomini.

Anche per gli investimenti nella nuova edilizia abitativa e nel non residenziale privato si prevede un consolidamento della tendenza positiva, con aumenti, rispettivamente, del 3,5% e del 3% su base annua. Con riferimento al comparto delle opere pubbliche la stima Ance per il 2019 è di un aumento dell'1,8% nel confronto con il 2018. Si tratta di un primo lieve segno positivo assolutamente non sufficiente ad invertire il lungo trend negativo in atto dal 2005.

Anche per il 2020 si prevede un ulteriore aumento, leggermente superiore a quello prefigurato per il 2019, che si riflette in tutti i comparti di attività. L'impulso maggiore dovrebbe derivare proprio dalle opere pubbliche in considerazione delle misure di sostegno agli investimenti previste nell'ultima Legge di Bilancio per il 2019 che, nelle stime governative, dovrebbero produrre l'effetto maggiore nel biennio 2020-2021. Resta, tuttavia molta incertezza sull'intensità di tale crescita a causa, ancora una volta, di ostacoli di varia natura che frenano la spesa delle risorse stanziare: dai tempi di attuazione degli investimenti in opere pubbliche, all'attesa di una revisione del Codice dei contratti annunciata più volte dal Governo, fino ad arrivare ad un rallentamento dei cantieri, in corso o in programma, per le grandi opere.

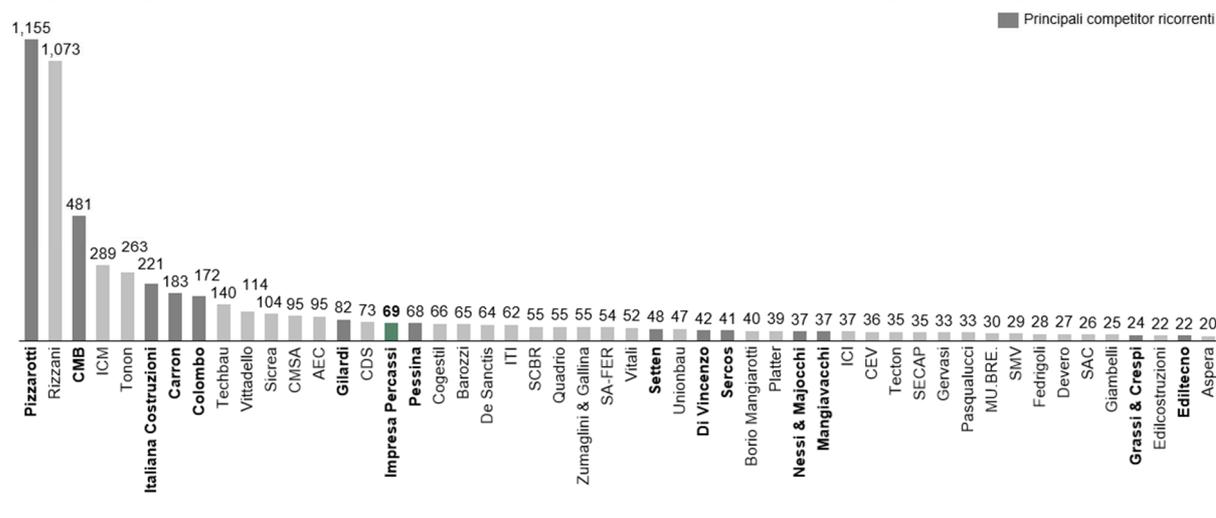
A ciò si aggiunga, nel 2020, la prevedibile sterilizzazione dell'aumento delle aliquote IVA – quantificabile in circa 24 miliardi di euro – che provocherà un pesante irrigidimento del bilancio, con la conseguente diminuzione di risorse da destinare a investimenti pubblici e privati ed il rischio di non avere risorse per fronteggiare un'eventuale nuova recessione economica.

POSIZIONAMENTO STRATEGICO DI IMPRESA PERCASSI

Nel 2018 Impresa Percassi ha consolidato il **percorso di crescita organica iniziato nell'esercizio precedente raggiungendo l'obiettivo di fatturato posizionandosi come *player* affermato nel *core business* degli appalti privati di edilizia civile.**

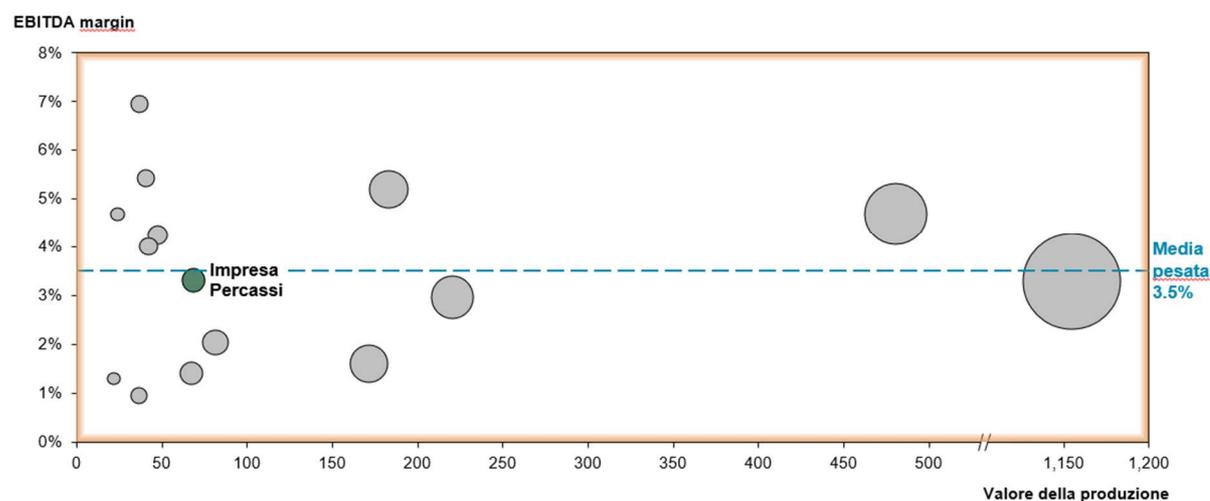
Ad evidenza del posizionamento raggiunto dalla Società si riporta la classifica recentemente pubblicata dal Sole 24 Ore nell'inserto "Edilizia e Territorio" che vede Impresa Percassi posizionarsi come 16° impresa italiana attiva nell'edilizia privata.

Top 50 imprese attive nell'edilizia privata – Valore della Produzione (€m; 2017)



Da un'analisi comparativa dei principali competitor, nel 2017 l'EBITDA margin della Società è stato in linea con la media.

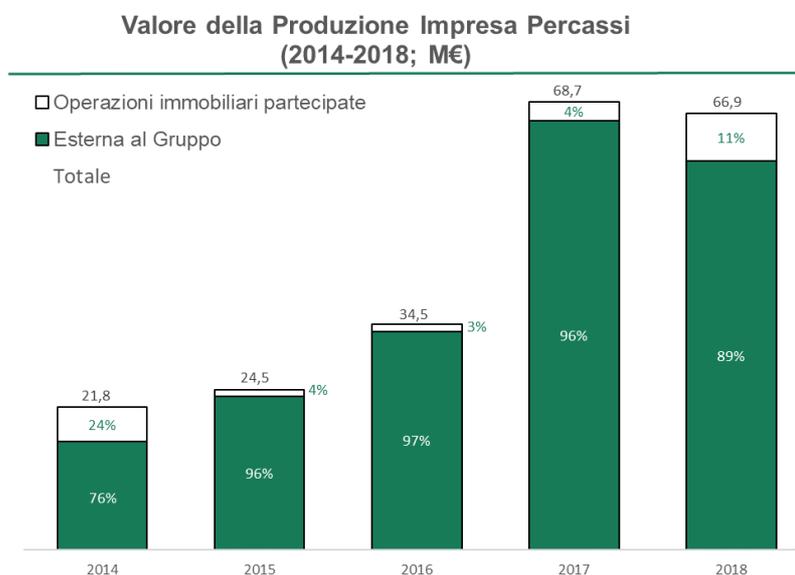
Cluster competitor | Valore della produzione vs. EBITDA margin (€m, %; 2017)



Nel corso dell'esercizio 2018 la Società ha continuato ad operare in linea con quanto previsto dai piani aziendali, anche attraverso investimenti ed attività organizzative e di processo, che hanno consentito ad Impresa Percassi di consolidare il rilevante incremento del livello di valore della produzione registrato nell'esercizio 2017, raggiungendo un valore della produzione complessivo di 66,9 M€ (rispetto ai 68,6 M€ dell'esercizio chiuso al 31.12.2017) pressoché interamente ascrivibile a commesse per conto terzi.

La fase di implementazione e di ottimizzazione delle leve operative e organizzative delineate nei piani aziendali in ottica di incremento della marginalità è continuata nel corso del 2018 e costituisce uno dei principali *driver* del nuovo Piano Industriale 2019-2023, approvato dalla Società nel dicembre 2018. Nell'ambito del nuovo Piano Industriale sono, tra l'altro, state avviate le prime fasi di approccio verso un'apertura ai mercati esteri "vicini", al fine di incrementare il mercato potenziale nonché di limitare e diversificare il rischio paese, anche tenuto conto del quadro previsionale di scenario macroeconomico di settore.

Nel quinquennio 2014-2018 la Società ha registrato una crescita media annua del valore della produzione pari al 32% (CAGR) mentre nello stesso periodo il fatturato per la realizzazione di operazioni infragruppo si è ridotto al 11%.



Nel corso dell'esercizio 2018, la Società ha ulteriormente consolidato 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 (backlog) che supera i 143 M€**, con la conseguente prospettiva di un'ulteriore fase di incremento del fatturato nel corso dell'esercizio 2019.

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 alla presenza nell'arena competitiva di *player* normalmente più orientati al segmento degli appalti pubblici che stanno operando da qualche anno nel mercato privato per effetto della perdurante contrazione delle grandi opere infrastrutturali.

Di seguito vengono riportate, nell'ambito del **portafoglio lavori**, alcune delle commesse di maggior rilievo:

- completamento del complesso "Abitare In Maggiolina" in Milano;
- nuova sede di Confindustria Bergamo presso il Parco Scientifico e Tecnologico del Kilometro Rosso a Bergamo;
- realizzazione del Green Building Two-Three nel complesso terziario Energy Park East di Vimercate;
- capannone per la gestione dei rifiuti per conto del committente A2A Ambiente S.p.A.;
- ampliamento del Centro Commerciale di Curno;
- completamento della ristrutturazione dell'ex Hotel Brun per la realizzazione del nuovo Sheraton Milan San Siro in Milano;
- ristrutturazione dell'edificio storico tra Via Manzoni e via Romagnosi a Milano per conto di Rolex Italia;
- realizzazione di residenze *senior* per anziani autosufficienti per il gestore francese Domitys a Bergamo;
- completamento delle opere di bonifica dell'innovativo concept immobiliare "Chorus Life" in Bergamo;
- completamento del Bocconi Urban Campus in ATI paritetica con l'Impresa Grassi&Crespi di Milano per conto dell'Università Bocconi.



Render Nuova Sede Confindustria a Bergamo (committente Servizi Confindustria)



Render Domytis a Bergamo (committente Broseta Due)



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



Render Maggiolina (committente Abitare In Maggiolina S.r.l.)



Render Rolex a Milano (committente Rolex Italia)



Render Bocconi Urban Campus a Milano (committente Università Bocconi)



Render ampliamento Centro Commerciale Curno (committente Eurocommercial Properties Italia S.r.l.)



Render Energy park East (committente Zinc One S.r.l.)

SINTESI SULLA GESTIONE

In data 28 giugno 2018, la controllante Immobiliare Percassi S.r.l. e Polifin S.p.A., holding di partecipazione controllata dal Cav. Lav. Domenico Bosatelli, hanno definito un accordo che ha previsto un investimento finanziario da parte di Polifin S.p.A. con acquisizione del 40% delle quote del capitale di Impresa Percassi S.p.A. Nell'ambito di tale operazione è stato deliberato e sottoscritto un aumento di capitale di Impresa Percassi S.p.A. per un importo complessivo di 10 milioni di Euro.

Tale operazione rappresenta per Impresa Percassi un importante fattore di accelerazione dei piani di sviluppo e crescita di Impresa Percassi e di rafforzamento patrimoniale e finanziario.

...

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO			
(€k)	2018	2017	Variazione
Vdp	66.622	68.007	(1.385)
Costo del Venduto	(59.259)	(63.411)	4.152
Costi diretti	(53.313)	(59.004)	5.691
Costi indiretti	(5.946)	(4.407)	(1.539)
Margine lordo	7.363	4.595	2.767
<i>Margine lordo %</i>	<i>11,1%</i>	<i>6,8%</i>	<i>4,3%</i>
Costi di struttura	(4.738)	(2.224)	(2.515)
EBITDA	2.624	2.372	252
<i>EBITDA %</i>	<i>3,9%</i>	<i>3,5%</i>	<i>0,4%</i>
Amm.ti e Accantonamenti	(1.047)	(497)	(551)
EBIT	1.577	1.875	(298)
<i>EBIT %</i>	<i>2,4%</i>	<i>2,8%</i>	<i>(0,4%)</i>
Proventi (Oneri) finanziari	(959)	(968)	9
EBT	617	907	(290)
<i>EBT%</i>	<i>0,9%</i>	<i>1,3%</i>	<i>(0,4%)</i>
Imposte	(334)	(344)	9
Utile dell'esercizio	283	563	(280)
<i>Utile %</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,5%</i>

Prima di procedere con l'analisi dei principali indicatori economici, si segnala che rispetto all'esercizio

precedente, il prospetto riportato risente della riclassifica di parte del costo del personale, direttamente riferito alle commesse, all'interno dei costi indiretti di produzione, nonché della riclassifica di alcune voci di ricavo strettamente legate ai costi diretti di produzione.

L'esercizio 2018 ha consuntivato un **valore della produzione** riclassificato pari a 66.622 migliaia di Euro, registrando una lieve contrazione, circa il 2%, rispetto all'esercizio precedente (1.385 migliaia di Euro). I costi della produzione, pari a 59.259 migliaia di Euro, si sono ridotti del 6,5% e la conseguente marginalità lorda si è attestata da un valore del 6,8% del 2017 ad un valore del 11,1% (7.363 migliaia di Euro) nel 2018, rilevando così un netto miglioramento del margine industriale lordo.

L'incremento dei costi di struttura, che passano dai circa 2,2 milioni di Euro del 2017 ai circa 4,7 milioni di Euro del 2018, è principalmente dovuto agli investimenti in capitale umano, in linea con la programmazione industriale di medio periodo.

Il risultato operativo **EBITDA** passa da un 3,5% del 2017 ad un **3,9%** del 2018, attestandosi a 2.624 migliaia di Euro, mentre il risultato prima della gestione finanziaria e delle imposte **EBIT** si attesta al **2,4%** (1.577 migliaia di Euro).

Il livello di EBITDA risulta in lieve aumento rispetto al 2017 (0,4%) mentre, a seguito dell'incremento degli accantonamenti e degli ammortamenti, l'EBIT risulta in lieve calo.

(€k; 2016-2018, Vdp, EBITDA, EBIT)



L'anno 2018 vede sostanzialmente il consolidamento dei volumi produttivi ed un parallelo miglioramento dell'EBITDA sia in termini assoluti che percentuali.

Se l'EBITDA Margin e l'EBIT Margin hanno registrato valori rispettivamente del 3,9% e 2,4%, riferiti ai risultati aziendali complessivi, volendo rendere una fotografia della componente industriale dell'attività di costruzioni è necessario tenere conto della quota legata alla gestione del patrimonio immobiliare non strumentale e/o non strategico, che ha inciso con un risultato positivo complessivo pari a circa 4 migliaia di Euro, a contratti passanti (c.d. *pass-through*) che hanno incrementato in egual

misura costi e ricavi per circa 5 milioni di Euro, ed infine a poste straordinarie legate alla chiusura definitiva di vecchi cantieri per circa 214 migliaia di Euro. Di conseguenza può desumersi che la **marginalità riclassificata derivante dalla componente industriale dell'attività di costruzioni**, ossia dall'attività caratteristica di Impresa Percassi corrisponde ad un **EBITDA Margin Adjusted del 4,6%** e ad un **EBIT Margin Adjusted del 2,9%**.

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

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO				
(€k)	2018	2017	Variazione	Variazione %
Immobilizzazioni materiali	7.642	4.035	3.607	89,4%
Immobilizzazioni immateriali	1.050	637	413	64,8%
Immobilizzazioni finanziarie	32	35	(3)	(9,3%)
Attivo fisso	8.724	4.707	4.017	85,3%
Rimanenze nette LIC	3.239	2.751	488	17,7%
Crediti vs clienti	36.647	19.691	16.956	86,1%
Ritenute garanzia (clienti)	5.292	6.136	(843)	(13,7%)
Debito vs fornitori	(31.629)	(29.642)	(1.987)	6,7%
Ritenute garanzia (fornitori)	(2.405)	(210)	(2.195)	1043,4%
Circolante commerciale netto	11.143	(1.275)	12.418	(974,3%)
Rimanenze patrimonio Imm.re	11.743	11.721	22	0,2%
Crediti Intercompany	4.850	2.350	2.500	106,4%
Altri crediti e debiti	1.538	675	862	127,7%
Altro circolante	18.131	14.746	3.384	22,9%
Totale fondi	(798)	(593)	(206)	34,7%
Capitale investito netto	37.199	17.586	19.613	111,5%
Capitale sociale e riserve	15.288	4.729	10.559	223,3%
Utile dell'esercizio	283	563	(280)	(49,7%)
Patrimonio netto	15.571	5.292	10.279	194,2%
Mutui	3.414	280	3.134	1118,5%
Chirografari	346	334	12	3,6%
MiniBond	9.448	3.707	5.741	154,9%
Debito finanziario MT	13.208	4.321	8.887	205,7%
Linee di breve	14.798	10.197	4.601	45,1%
Cassa	(6.378)	(2.224)	(4.154)	186,8%
Debito finanziario BT / cassa	8.420	7.973	447	5,6%
Totale fonti	37.199	17.586	19.613	111,5%

Per quanto riguarda l'andamento delle grandezze di stato patrimoniale si osserva un incremento dell'attivo fisso riconducibile all'acquisto della sede operativa di Impresa Percassi per un valore pari a

3,6 milioni di Euro e all'acquisto e sviluppo del nuovo ERP aziendale Microsoft Dynamics Navision. Inoltre, si registra un incremento sostanziale del capitale circolante netto pari a circa 12 milioni di Euro riconducibile principalmente all'andamento significativamente asimmetrico del fatturato durante l'esercizio con una concentrazione nell'ultimo trimestre dell'anno.

Si rileva, infine, che non sussistono sofferenze di rilievo 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.

Con riguardo alle fonti di finanziamento, emerge il **significativo incremento del patrimonio netto per effetto dell'aumento di capitale per un importo di 10 milioni di Euro**, deliberato e sottoscritto in data 28 giugno 2018 nell'ambito dell'accordo tra la controllante Immobiliare Percassi S.r.l. e Polifin S.p.A. (holding di partecipazione del Cav. Lav. Domenico Bosatelli) che ha segnato l'ingresso di quest'ultima nella compagine azionaria di Impresa Percassi S.p.A. con una partecipazione pari al 40%. Per effetto di tale operazione straordinaria **il patrimonio netto al 31 dicembre 2018 si è attestato sul valore di 15.571 migliaia di Euro.**

Con riferimento alla posizione finanziaria netta, l'anno 2018 registra un incremento dell'esposizione complessiva (21.628 migliaia di Euro, contro 12.294 migliaia di Euro del 2017), riconducibile principalmente all'incremento delle fonti di finanziamento (sia bancarie che derivanti dal MiniBond) a lungo termine. Quota parte dell'incremento in parola è stato destinato all'acquisto della sede operativa.

(€k)	2018	2017
Debito finanziario BT / cassa	8.420	7.973
Banche a Medio/Lungo termine	3.760	614
MiniBond	9.448	3.707
Posizione Finanziaria Netta	21.628	12.294

Nel corso del 2018, è stata infatti sottoscritta la quota residua del prestito obbligazionario emesso il 4 agosto 2017 e negoziato sul mercato ExtraMOT PRO. La quota sottoscritta al 31.12.2017 era pari ad Euro 4,2 milioni; nel 2018 è stato sottoscritto il residuo del valore nominale pari a Euro 5,8 milioni. Al 31.12.2018 il prestito obbligazionario risulta interamente sottoscritto per un importo pari a Euro 10 milioni.

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

INDICI FINANZIARI		
	2018	2017
PFN/PN	1,4	2,3
PFN/EBITDA	8,2	5,2
EBITDA to Interest Cov	2,4	2,1
EBIT to Interest Cov	1,4	1,7
DSO	200	137
DPO	184	165

Si osserva che nel 2018 il rapporto tra posizione finanziaria netta e mezzi propri registra un netto miglioramento, passando da 2,3 del 2017 a 1,4 del 2018. Tale miglioramento riflette l'aumento di capitale avvenuto del corso dell'anno, mentre l'incremento del rapporto PFN/EBITDA risente prevalentemente dell'incremento delle fonti a lungo termine.

Gli indici di EBITDA Interest Coverage e EBIT Interest Coverage rappresentano il grado di copertura degli oneri finanziari rispettivamente con EBITDA ed EBIT. Il miglioramento del quoziente EBITDA to Interest Coverage ben rappresenta l'indirizzo della Società finalizzato alla crescita dei risultati economici ed allo stesso tempo una riduzione del costo dell'indebitamento.

INDICI DI REDDITIVITA'		
	2018	2017
ROE	3,0%	11,2%
ROI	4,2%	4,1%
ROS	2,4%	2,7%
EBITDA/VdP	3,9%	3,5%
EBIT/VdP	2,4%	2,7%

Con riferimento agli indici di redditività si segnala che, rispetto all'esercizio precedente il ROI è stato calcolato con la seguente formula: $ROI = ROS * sales\ investment\ ratio$, utilizzando per quest'ultimo il CIN alla data del 31.12.2018, mentre lo scorso esercizio era stato calcolato tenendo conto del valore del capitale investito medio dell'anno. Per quanto riguarda il ROE, invece, è stata utilizzata la seguente formula: $ROE = [ROI + (ROI - ROD) * debt\ equity\ ratio]$.

Sia la redditività operativa espressa dal ROI, che l'EBITDA margin, migliorano rispetto al precedente esercizio. Tale dato mette in evidenza un'evoluzione della marginalità industriale; di converso la lieve flessione del ROS e dell'EBIT margin riflettono la componente reddituale non strettamente legata ai risultati produttivi conseguiti. In definitiva, **al consolidamento dei volumi si è affiancato un generale miglioramento della marginalità lorda e di quella operativa.**

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 2018 è passato a 68 unità rispetto alle 55 unità dell'esercizio precedente.

La Società ha costituito nel 2018 un ufficio interno Legal per permettere la corretta gestione di tutti gli affari legali societari nonché per ricevere un'assistenza e consulenza tempestiva e costante.

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 continua il proprio 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 particolare la gestione dei processi attraverso le funzioni di headquarter e quelle produttive sono sede di una grande trasformazione concretizzata con l'adozione di Microsoft Dynamics Navision, software che permette di far comunicare queste funzioni con una unica fonte di informazioni digitale e condivisa. Per mantenere il passo con la digitalizzazione sempre più preponderante nel settore delle costruzioni sono stati messi in campo due interventi di digital transformation: il primo nella funzione acquisti (con l'adozione spinta della piattaforma Bravosolution per gare, contratti e anagrafiche fornitori) e il secondo nella parte di produzione relativa al defect management (tramite l'adozione di una piattaforma cloud utilizzabile tramite tablet direttamente in cantiere). L'ultima delle grandi sfide in atto nel processo di digitalizzazione è l'adozione del processo BIM, una rivoluzione già in atto nel settore pubblico, con l'aggiunta delle dimensioni 4D e 5D, totalmente innovativa nel nostro paese.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La Società nell'esercizio 2018 ha continuato ad operare all'interno 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.

In aderenza al Piano pluriennale si sono avviati i percorsi di formazione per l'adozione del metodo BIM come procedura standard di lavoro su tutti i cantieri. L'introduzione del BIM è funzionale ad una migliore gestione della qualità, dei tempi e dei costi prefigurandosi come condizione necessaria per poter

gestire la complessità del settore delle costruzioni oramai decisamente orientato all'utilizzo di piattaforme digitali per la gestione del lifecycle. La maggiore efficienza e tempestività raggiunte permetteranno di soddisfare maggiormente anche gli importanti temi della sostenibilità e dell'ambiente.

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 dalla medesima controllate unitamente a Grupedit S.r.l., società interamente controllata dall'azionista Polifin S.p.A.

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 2018 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

Nell'esercizio 2018 la Società ha acquistato la sede Operativa per un valore pari a Euro 3,7 milioni; per necessità operative, come ogni anno, la Società ha inoltre 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, esclusi i fabbricati, realizzati nel periodo sono pari a complessivi 279 migliaia di Euro. Sempre nel 2018 sono stati sostenuti costi per l'acquisto e implementazione del nuovo ERP per un valore pari a 530 migliaia di Euro.

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte della controllante Immobiliare Percassi S.r.l.. Nella Nota Integrativa sono stati già indicati e commentati i rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio sia con la società controllante, 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 2018 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 Immobiliare Percassi 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.

L'incremento del fatturato dell'ultimo biennio potrebbe esporre la Società a un rischio finanziario legato al sostenimento della crescita e alle connesse esigenze di capitale circolante. Tuttavia tale rischio è stato prontamente gestito attraverso la capitalizzazione della Società e il bilanciamento delle fonti di

finanziamento perseguito tramite l'emissione del prestito obbligazionario e tramite l'incremento di linee commerciali a supporto della crescita produttiva.

Rischio tassi

In base alla situazione finanziaria attuale e prevedibile, la nostra Società è soggetta al rischio tasso. In base alle attuale 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 ai crediti verso clienti si segnala che alla data di redazione della presente relazione, risultano incassati 9,3 milioni di Euro (pari al 25% dei crediti commerciali al 31.12.2018).

Inoltre nel primo trimestre 2019 è continuato, in aderenza alle previsioni del Piano Industriale, il potenziamento della struttura organizzativa aziendale che alla data della presente relazione consta di 96 risorse rispetto alle 85 in organico alla fine dell'esercizio 2018. 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 2019, un anno di ripresa contenuta, per il settore delle costruzioni, la Società, sulla base delle previsioni del Nuovo Piano Industriale 2019-2023 e confortata dall'acquisizione di rilevanti commesse da committenti di elevato standing, nonchè dai positivi riscontri ottenuti sul mercato, prevede per l'esercizio 2019 un'ulteriore fase di incremento del fatturato complessivo.

* * * * *

Bergamo, 21 marzo 2019

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 2018

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

Agli Azionisti 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 2018, 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 2018, 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 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Impresa Percassi S.p.A. al 31 dicembre 2018 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 2018 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, 5 aprile 2019

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: Euro 6.000.000,00 i.v.

Codice fiscale: 00270690167

Soggetta a direzione e coordinamento da parte di Immobiliare Percassi S.r.l.

* * * * *

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

* * * * *

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.

Attività di vigilanza ai sensi degli articoli 2403 e seguenti del Codice Civile

Nel corso dell'esercizio abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo inoltre partecipato alle assemblee degli azionisti e 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 da 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, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo preso visione delle relazioni periodiche dell'organismo di vigilanza e acquisito informazioni dallo stesso, attraverso regolari intelocuzioni, e non sono emerse particolari criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, nonché attraverso l'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo 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.

Nel corso dell'esercizio 2018 il Collegio Sindacale:

- in relazione all'aumento a pagamento del capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 28 giugno 2018 ha attestato che il capitale sociale di Euro 1.800.000,00 era interamente sottoscritto, versato ed esistente e che la società non si trovava nelle condizioni di cui agli articoli 2446 e 2447 del Codice Civile;
- in relazione all'aumento gratuito del capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti nella medesima data del 28 giugno 2018 ha dichiarato che il capitale sociale di Euro 3.000.000,00 era interamente sottoscritto, versato ed esistente e che le poste contabili di cui si proponeva l'utilizzo ai fini dell'attuazione del predetto aumento gratuito di capitale non risultavano contabilmente ridotte ed erano pertanto liberamente disponibili al fine del proposto aumento di capitale.

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.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (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 21 marzo 2019.

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, anche a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza gli Amministratori, nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2018, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quinto comma, del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, del Codice Civile abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per Euro 14.207.

La società di revisione BDO Italia S.p.A. ha emesso in data 5 aprile 2019 la Relazione sul bilancio al 31 dicembre 2018, ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010, esprimendo un giudizio senza modifica.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Il bilancio al 31 dicembre 2018 chiude con un utile di Euro 283.032 e un Patrimonio Netto di Euro 15.571.252.

Per quanto precede, considerando anche le risultanze dell'attività svolta 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 31.12.2018 così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dall'organo amministrativo in nota integrativa.

* * * * *



Bergamo, 6 aprile 2019

I Sindaci

Dott. Angelo Galizzi

Piero Galizzi

Dott. Massimiliano Tiraboschi

Massimiliano Tiraboschi

Dott. Piero Albani

Piero Albani