BROSETA DUE SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	BERGAMO
Codice Fiscale	02776280980
Numero Rea	BERGAMO 429109
P.I.	02776280980
Capitale Sociale Euro	6.200.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Immobiliare Percassi S.p.A.
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Immobiliare Percassi S.p.A.
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	6.629	0
II - Immobilizzazioni materiali	0	9.764
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	6.629	9.764
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	31.250.156	13.512.140
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	540.972	2.250.910
esigibili oltre l'esercizio successivo	483.671	0
imposte anticipate	0	185.741
Totale crediti	1.024.643	2.436.651
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	174.796	417.160
Totale attivo circolante (C)	32.449.595	16.365.951
D) Ratei e risconti	77.858	21.275
Totale attivo	32.534.082	16.396.990
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.200.000	100.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.400.000	4.400.000
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	9.985.712	1.485.711
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(11.640.904)	(4.249.245)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(818.230)	(7.391.658)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	8.126.578	(5.655.192)
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.384.945	15.620.341
esigibili oltre l'esercizio successivo	16.967.707	6.379.280
Totale debiti	24.352.652	21.999.621
E) Ratei e risconti	54.852	52.561
Totale passivo	32.534.082	16.396.990

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.850.000	18.255.000
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	6.067.923	(10.623.382)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.067.923	(10.623.382)
5) altri ricavi e proventi		
altri	593.001	384.246
Totale altri ricavi e proventi	593.001	384.246
Totale valore della produzione	10.510.924	8.015.864
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.000.137	618.811
7) per servizi	6.288.398	14.445.509
8) per godimento di beni di terzi	38.026	11.875
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.657	2.299
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.657	625
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	1.674
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	364.000	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	365.657	2.299
14) oneri diversi di gestione	225.658	77.416
Totale costi della produzione	10.917.876	15.155.910
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(406.952)	(7.140.046)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4	4
Totale proventi diversi dai precedenti	4	4
Totale altri proventi finanziari	4	4
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	0	7.493
altri	104.664	263.399
Totale interessi e altri oneri finanziari	104.664	270.892
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(104.660)	(270.888)
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)	(511.612)	(7.410.934)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	31.860	0
imposte differite e anticipate	185.741	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(89.017)	19.276
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	306.618	(19.276)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(818.230)	(7.391.658)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2020 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.

PREMESSA

Prima di passare ad esaminare i criteri seguiti nella predisposizione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, si evidenzia che per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio del 2020, si è usufruito delle disposizioni previste dall'art. 106, comma 1 del D.L. n. 18/2020 (Decreto "Cura Italia"), come modificate dal D.L. n. 183/2020 (Decreto "Milleproroghe"), le quali prevedono che, in deroga a quanto previsto dagli articoli 2364, secondo comma, e 2478-bis, del Codice Civile o alle diverse disposizioni statutarie, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio possa essere convocata entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Ciò premesso, il bilancio chiuso al 31/12/2020 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile.

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si forniscono le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile. A tal riguardo si precisa che la società non possiede né direttamente, né tramite società fiduciaria o per interposta persona, azioni o quote di società controllanti e che nel corso dell'esercizio in esame non si sono verificati acquisti e/o vendite di azioni o quote di cui sopra, sia direttamente, sia tramite società fiduciaria e/o per interposta persona.

* * *

La società si è resa promotrice negli ultimi anni dello sviluppo del Piano Integrato di Intervento denominato "Cesalpinia 2" che prevedeva la riqualificazione di un'area ex industriale in Bergamo tra le vie Fantoni, Bono e Pinamonte da Brembate. L'intervento è stato ultimato nel corso del 2020, attraverso la finalizzazione dei lavori relativi all'ultimo lotto denominato "edificio F", costituito da n. 30 appartamenti su una superficie complessiva di mq. 2500 c.ca unitamente a n. 30 posti auto al piano interrato.

L'esercizio 2020 ha registrato vendite di unità immobiliari per un valore pari a Euro 3.850 migliaia, un valore della produzione pari a Euro 10.511 migliaia e un risultato negativo di Euro 818 migliaia, che ha determinato un patrimonio netto pari a Euro 8.127 migliaia. Si rammenta che in data 21 novembre 2019, l'assemblea dei soci della Società con atto redatto dal Notaio Armando Santus (rep 61800 racc.28334) ha deliberato un Aumento di Capitale Sociale fino a

un massimo di Euro 6.100 migliaia da liberarsi e sottoscriversi, in denaro od in natura, entro la data del 30 aprile 2020, successivamente prorogato, tenuto conto delle restrizioni legate al Covid-19, al 31 luglio 2020 mediante verbale di assemblea redatto sempre dal Notaio Armando Santus in data 28 aprile 2020 (rep. 62511 racc. 28720).

Al riguardo, in data 3 luglio 2020, con atto redatto dal Notaio Armando Santus (rep. 62823 racc. 28892) il sopra citato Aumento di Capitale Sociale è stato sottoscritto e liberato dal socio unico Immobiliare Percassi S.p.A. mediante conferimento dell'immobile di proprietà detenuto in Bergamo via Giorgio e Guido Paglia 1/D.

La perdita consuntivata nel corso dell'esercizio 2020 è da ricondursi alle svalutazioni effettuate sugli immobili di proprietà pari a Euro 407 migliaia, al rilascio delle imposte anticipate per Euro 186 migliaia e ad altre perdite operative per Euro 225 migliaia.

Continuità Aziendale

Il bilancio che presentiamo al Vostro esame chiude con una perdita netta di € 818.230. Tale perdita è stata influenzata, come già anticipato nelle premesse, da diversi fattori.

Le restrizioni, l'elevato grado di incertezza e gli impatti socio-economici dipendenti dal diffondersi, a livello internazionale, della pandemia Covid 19 sono stati i principali fattori che hanno influenzato, nelle loro dinamiche economiche e temporali, l'andamento delle attività nonché, di conseguenza, l'impossibilità di raggiungere gli obiettivi delineati nel precedente piano che poggiava su previsioni di vendita di taluni asset principali in tempi più celeri. L' attuale contesto economico ha determinato una situazione di tensione finanziaria, che ha generato conseguentemente la necessità di richiedere ai principali istituti di credito che supportano la società una rimodulazione dei piani di ammortamento dei mutui a suo tempo concessi, in modo da renderli aderenti alle nuove ipotesi di vendita contemplate nel Nuovo Piano strategico elaborato in forma aggregata dalla controllante Immobiliare Percassi S.p.A.. Le nuove ipotesi di ricavo scontano valori leggermente più bassi rispetto ai valori di libro, ragione per cui si è proceduto ad una svalutazione pari ad Euro 407.469 sulla scorta delle perizie recentemente commissionate a soggetti terzi indipendenti e i cui impatti pertanto hanno concorso a determinare la perdita consuntivata nell'esercizio chiuso al 31.12.2020. L' accelerazione delle vendite sulla base dei nuovi valori garantirà nel breve periodo il progressivo soddisfacimento di tutti gli impegni assunti verso i terzi.

Si segnala, per completezza di informazione, che tutti i beni ascritti alla società sono locati a terzi e generano ricavi annui per complessivi 1,2 milioni di euro.

L'amministratore ritiene le assunzioni alla base del piano vendite ragionevoli, fatto salvo il principio che le valutazioni contenute in qualunque piano previsionale a medio-lungo termine sono soggette ad un livello di rischio fisiologico/normale legato all'andamento del mercato e di quello specifico di riferimento.

L'amministratore, pur in presenza degli elementi sopra descritti e dalla significativa incertezza evidenziata e connessa all'ipotesi di rimodulazione del debito finanziario in discussione con i principali istituti di credito che supportano la società, che possono far sorgere dubbi significativi in merito alla continuità aziendale, ritiene che la Società possa ragionevolmente disporre di risorse sufficienti per continuare ad operare su un orizzonte temporale prevedibile, e che sussistano quindi le possibilità di attuare le operazioni previste dal piano medesimo.

L'amministratore ha conseguentemente ritenuto di continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale, nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

Broseta Due S.r.l. appartiene al Gruppo societario "Immobiliare Percassi" ed è sottoposta alla attività di direzione e coordinamento da parte della società Immobiliare Percassi S.p.A..

Con riguardo agli obblighi di cui all'art. 2497-bis, quarto comma, del Codice Civile, si rinvia ai successivi appositi prospetti.

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

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

a) prudenza;

b) prospettiva della continuità aziendale;

c) rappresentazione sostanziale;

d) competenza;

e) costanza nei criteri di valutazione;

f) rilevanza;

g) comparabilità.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

Criteri di valutazione applicati

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisizione o di produzione interna, ivi inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.
In particolare, i costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati con aliquota del 20%.

Rimanenze

Le rimanenze di immobili sono iscritte al costo d'acquisto, incrementato degli oneri sostenuti in relazione alla fase di valorizzazione edilizia raggiunta alla data di chiusura dell'esercizio, nonché maggiorato degli oneri finanziari direttamente sostenuti per lo sviluppo dell'iniziativa immobiliare il cui importo imputato nell'esercizio ammonta ad Euro 24 migliaia.
Il valore delle rimanenze, come sopra determinato, è stato ulteriormente incrementato in precedenti esercizi per effetto dell'imputazione a tale voce del disavanzo generato dall'operazione di fusione per incorporazione della controllata Iniziativa Bono S.p.A..
Il valore delle rimanenze determinato secondo i criteri sopra indicati è stato poi ridotto - oltre che per effetto delle vendite intervenute nel corso dell'esercizio 2020 e dei precedenti esercizi - per tener conto del minor valore desumibile dall'andamento di mercato, mediante iscrizione di apposito fondo di svalutazione a diretta diminuzione del valore delle rimanenze stesse.
Come già accennato in precedenza, si evidenzia che tra le rimanenze di immobili è iscritto altresì l'immobile sito in Bergamo via Giorgio e Guido Paglia 1/D, conferito da parte del socio unico Immobiliare Percassi S.p.A. in occasione del sopra citato Aumento di Capitale Sociale occorso durante il mese di luglio 2020. E' iscritto nelle rimanenze anche l'immobile sito in Bergamo via Madonna della Neve 35 e 27, acquistato in data 17 dicembre 2020 e destinato alla vendita.

Si segnala inoltre che i mobili e arredi di proprietà, precedentemente iscritti tra le immobilizzazioni materiali, sono stati riclassificati tra le rimanenze nel corso dell'esercizio 2020.

Crediti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo, come consentito dal penultimo comma dell'art. 2435-bis del Codice Civile.
Il valore dei crediti è stato poi ridotto, per tener conto del minor valore di presumibile realizzo, mediante iscrizione di apposito fondo di svalutazione a diretta diminuzione del valore dei crediti stessi.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale, al fine di ripartire i costi e i ricavi comuni a due o più esercizi in quote di spettanza di ciascuno di essi.

Debiti

I debiti sono esposti al loro valore nominale, come consentito dal penultimo comma dell'art. 2435-bis del Codice Civile.

Costi e ricavi

I ricavi e i costi vengono riconosciuti in base alla loro competenza economica ed in ossequio ai principi della prudenza e della correlazione degli uni rispetto agli altri.

Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte correnti sul reddito d'esercizio sono determinate in applicazione delle aliquote fiscali previste dalla vigente normativa e così come previsto dal principio contabile n. 25.

Le imposte differite attive e passive sorgono per effetto di differenze temporanee di attività/passività di bilancio e i corrispondenti valori attribuiti ai fini fiscali. Si procede alla rilevazione delle imposte anticipate quando la Società ritiene sussista la ragionevole certezza del loro recupero sulla base di elementi oggettivi. Nel rispetto di quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, sono state pertanto stornate le imposte anticipate per complessivi € 185.741, poiché non vi è ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Vi informo, inoltre, che per il triennio 2019-2021 la società ha aderito alle disposizioni previste in materia di "consolidato fiscale nazionale", le quali prevedono la determinazione, in capo alla società controllante Immobiliare Percassi S.p.A., 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 dell'accordo sottoscritto con la società consolidante Immobiliare Percassi S.p.A., nel presente bilancio sono stati iscritti alla voce 20 del conto economico "imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate" gli oneri (€ 89.017) corrispondenti all'imposta Ires calcolata sull'utile fiscale del 2020 trasferito alla fiscal unit. Nella medesima voce è stata inoltre iscritta l'Irap di competenza 2020 pari a € 31.860.

* * * * *

Di seguito Vi vengono fornite le altre indicazioni previste dall'art. 2427 del Codice Civile.

Nota integrativa abbreviata, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE
ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a € 6.629 (€ 9.764 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	75.164	13.948	-	89.112
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	75.164	4.184		79.348
Valore di bilancio	0	9.764	0	9.764
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	8.286	0	-	8.286
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	(9.764)	-	(9.764)
Ammortamento dell'esercizio	1.657	0		1.657
Totale variazioni	6.629	(9.764)	-	(3.135)
Valore di fine esercizio				
Costo	83.450	0	-	83.450
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	76.821	0		76.821
Valore di bilancio	6.629	0	0	6.629

Nel corso dell'esercizio 2020 i mobili e arredi di proprietà, iscritti per € 9.764, sono stati riclassificati tra le rimanenze.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 31.250.156 (€ 13.512.140 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	7.293.665	(7.293.665)	0
Prodotti finiti e merci	6.218.475	25.031.681	31.250.156
Totale rimanenze	13.512.140	17.738.016	31.250.156

Il valore delle rimanenze come sopra riportato include, per Euro 11.660.329, l'immobile sito in Bergamo via Giorgio e Guido Paglia 1/D conferito da parte del socio unico Immobiliare Percassi S.p.A..

Si rammenta che il valore delle rimanenze come sopra riportato include anche, per Euro 1.681.214, il disavanzo generato dall'operazione di fusione per incorporazione della controllata Iniziativa Bono S.p.A. ed è esposto al netto di un fondo svalutazione di € 422.633, così composto:

Descrizione	Saldo 1/1/2020	Incrementi	Utilizzi	Saldo 31/12/2020
Fondo svalutazione fabbricati ultimati da vendere	15.164	407.469	0	422.633
Fondo svalutazione immobili in corso di costruzione	0	0	0	0
Totali	**15.164**	**407.469**	**0**	**422.633**

L'accantonamento al fondo svalutazione avvenuto nel corso del 2020, pari a € 407.469, è stato stanziato sulle rimanenze dell'edificio F per euro 396.834 e sulle rimanenze di Via Moretti per la restante parte, al fine di allinearne il valore contabile a quello di presumibile realizzo.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice Civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	292.424	(202.464)	89.960	89.960	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.519.276	(626.705)	892.571	408.900	483.671
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	75.210	(33.098)	42.112	42.112	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	185.741	(185.741)	0		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	364.000	(364.000)	0	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.436.651	(1.412.008)	1.024.643	540.972	483.671

I crediti tributari sono costituiti dal credito verso l'Erario per Iva (€ 38.339) e dal credito verso l'Erario per IRAP (€ 3.773).

Le imposte anticipate, iscritte nel precedente esercizio per € 185.741, sono state interamente stornate poiché non vi è ragionevole certezza del loro futuro recupero.

I crediti verso altri si riferiscono interamente a finanziamenti fruttiferi di interessi erogati a Immobiliare Broseta S.r.l. (già socio unico della società) in esercizi precedenti a quello in commento. Al fine di allineare il valore dei medesimi a quello di presumibile realizzo, nel corso del 2020 è stato stanziato un fondo svalutazione per € 364.000, pari all'importo complessivo del credito vantato verso la predetta società.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 174.796 (€ 417.160 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	415.543	(242.364)	173.179
Denaro e altri valori in cassa	1.617	0	1.617
Totale disponibilità liquide	417.160	(242.364)	174.796

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 77.858 (€ 21.275 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 attivi	1.829	(1.829)	0
Risconti attivi	19.446	58.412	77.858
Totale ratei e risconti attivi	21.275	56.583	77.858

I risconti attivi includono costi di competenza di esercizi successivi relativi a canoni assicurati per Euro 7.767, oneri legati all'apertura di nuovi finanziamenti per Euro 63.056 e altri per Euro 7.035.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 8.126.578 (€ -5.655.192 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si ricorda che in data 21 novembre 2019, l'assemblea dei soci della Società con atto redatto dal Notaio Armando Santus (rep 61800 racc.28334) ha deliberato un Aumento di Capitale Sociale fino a un massimo di Euro 6.100 migliaia da liberarsi e sottoscriversi, in denaro od in natura, entro la data del 30/04/2020, successivamente prorogato, tenuto conto delle restrizioni legate al Covid-19, al 31 luglio 2020 mediante verbale di assemblea redatto sempre dal Notaio Armando Santus in data 28 aprile 2020 (rep. 62511 racc. 28720). Al riguardo, in data 3 luglio 2020, con atto redatto dal Notaio Armando Santus (rep. 62823 racc. 28892) il sopra citato Aumento di Capitale Sociale è stato sottoscritto e liberato dal socio unico Immobiliare Percassi S.p.A. mediante conferimento dell'immobile di proprietà detenuto in Bergamo via Giorgio e Guido Paglia 1/D.

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	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Riclassifiche		
Capitale	100.000	0	6.100.000	0		6.200.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.400.000	0	0	0		4.400.000
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-		0
Riserva legale	0	-	-	-		0
Riserve statutarie	0	-	-	-		0
Altre riserve						
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-	-	-		0
Versamenti a copertura perdite	1.485.710	0	8.500.000	0		9.985.710
Varie altre riserve	1	0	0	1		2
Totale altre riserve	1.485.711	0	8.500.000	1		9.985.712
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(4.249.245)	(7.391.659)	0	0		(11.640.904)
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.391.658)	7.391.658	0	0	(818.230)	(818.230)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-		0

60

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Riclassifiche		
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	(5.655.192)	(1)	14.600.000	1	(818.230)	8.126.578

Con riferimento alle variazioni intervenute nelle voci del Patrimonio Netto, Vi preciso che:

- l'assemblea straordinaria in data 21 novembre 2019 ha deliberato un aumento di Capitale Sociale fino a massimi 6.100 migliaia da liberarsi e sottoscriversi, in denaro od in natura, entro la data del 30.4.2020, prorogato al 31 luglio 2020 a causa Covid-19;
- l'assemblea straordinaria in data 3 luglio 2020 ha liberato e sottoscritto l'aumento di Capitale Sociale mediante conferimento dell'immobile di proprietà detenuto in Bergamo via Giorgio e Guido Paglia 1/D;
- l'assemblea ordinaria del 16 luglio 2020, in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019, ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio, pari a € 7.391.658,31;
- in data 5 agosto 2020 il socio Immobiliare Percassi S.p.A. ha effettuato un versamento socio in conto copertura perdite di € 8.500.000 mediante rinuncia al diritto di pagamento di quota parte dei crediti in essere.

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2020 ammonta a € 6.200.000 e risulta interamente versato dall'unico Socio Immobiliare Percassi S.p.A..

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	6.200.000	Capitale	B	0	1.550.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.400.000	Capitale	A, B, C	4.400.000	358.712
Riserve di rivalutazione	0			-	-
Riserva legale	0			-	-
Riserve statutarie	0			-	-
Altre riserve					
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0	1.400.000
Versamenti a copertura perdite	9.985.710	Capitale	A, B, C	9.985.710	458.982
Varie altre riserve	2			0	0
Totale altre riserve	9.985.712			9.985.710	1.858.982
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-
Totale	20.585.712			14.385.710	3.767.694

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Quota non distribuibile				14.385.710	

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

Si ricorda che la distribuibilità teorica del patrimonio netto descritta nella tabella sopra riportata va analizzata in considerazione delle perdite portate a nuovo al 31 dicembre 2020.

Debiti

DEBITI

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

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

	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
Debiti verso banche	6.905.209	9.088.886	15.994.095	1.043.544	14.950.551	8.999.500
Acconti	147.500	(65.000)	82.500	82.500	0	0
Debiti verso fornitori	14.613.949	(6.638.139)	7.975.810	5.959.673	2.016.137	0
Debiti verso controllanti	27.493	44.228	71.721	70.702	1.019	0
Debiti tributari	59.846	(23.461)	36.385	36.385	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.000	(3.000)	0	0	0	0
Altri debiti	242.624	(50.483)	192.141	192.141	0	0
Totale debiti	21.999.621	2.353.031	24.352.652	7.384.945	16.967.707	8.999.500

I debiti verso banche derivanti dallo scorso esercizio sono rappresentati da operazioni ipotecarie accordate da UBI Banca, ora BPER Banca, garantite da ipoteca sul compendio immobiliare di proprietà sociale.

I debiti verso banche accolgono un nuovo mutuo chirografario dell'importo di euro 2.500.000,00 ottenuto in data 9.12.2020, con garanzia rilasciata dal Fondo di Garanzia per le Piccole e Medie Imprese ai sensi della Legge n. 662 del 23.12.1996 presso il Mediocredito Centrale SpA, pari al 3,57% dell'importo del finanziamento. Si riepilogano di seguito le principali condizioni del finanziamento:

- istituto di credito finanziatore: BPER Banca S.p.A;
- importo finanziamento: Euro 2.500.000,00;
- tasso di interesse: 1,850%;
- modalità di rimborso: 24 rate trimestrali, di cui le prime 2 di preammortamento;
- durata totale: 72 mesi.

Si segnala inoltre che al 31.12.2020 per tale mutuo la quota capitale in scadenza oltre i cinque anni risulta essere pari a euro 473.638.

I debiti verso banche accolgono inoltre un nuovo mutuo ipotecario dell'importo di euro 2.500.000,00 ottenuto in data 17.12.2020, con ipoteca sull'immobile in Bergamo, Via Madonna della Neve.
Si riepilogano di seguito le principali condizioni del finanziamento:
- istituto di credito finanziatore: BPER Banca S.p.A;
- importo finanziamento: Euro 2.500.000,00;
- tasso di interesse: 2,900%;
- modalità di rimborso: 60 rate trimestrali, di cui le prime 2 di preammortamento;
- durata totale: 180 mesi.

Si segnala inoltre che al 31.12.2020 per tale mutuo la quota capitale in scadenza oltre i cinque anni risulta essere pari a euro 1.833.003.

Per ultimo si segnala che con l'operazione di conferimento già citata in precedenza, la conferente Immobiliare Percassi S.p.A. ha trasferito alla società conferitaria anche il mutuo di originari euro 6.000.000, erogato da Banco BPM S.p.A. in data 21.02.2018 e garantito da ipoteca di primo grado iscritta sui beni immobili oggetto di conferimento.
Si riepilogano di seguito le principali condizioni del finanziamento:
- istituto di credito finanziatore: Banco BPM S.p.A;
- importo originario finanziamento: Euro 6.000.000,00;
- tasso di interesse: 2,000%;
- modalità di rimborso: 53 rate trimestrali
- durata totale: 157 mesi.

Si segnala inoltre che al 31.12.2020 per tale mutuo la quota capitale in scadenza oltre i cinque anni risulta essere pari a euro 2.809.783.

I debiti verso fornitori sono prevalentemente relativi ai costi sostenuti per la costruzione del Lotto 2a (residenze senior) e del Lotto 2b (appartamenti e autorimesse).

I debiti tributari si riferiscono al debito verso l'Erario per IVA (Euro 31 migliaia).

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

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

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i debiti di durata superiore ai cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice Civile:

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	8.999.500	13.478.955	13.478.955	10.873.697	24.352.652

n.	Istituto di credito	31.12.2020	Quota a breve	1-5 anni	oltre 5 anni	Scadenza
1	BPM	5.100.553	346.898	1.943.872	2.809.783	28/02/2030
2	Ubi Banca Spa	2.500.000	69.809	597.187	1.833.003	17/12/2035
3	Ubi Banca Spa	2.500.000	216.869	1.809.493	473.638	09/12/2026
4	Ubi Banca Spa	3.500.000	260.444	1.056.200	2.183.355	16/12/2033
5	Ubi Banca Spa	2.188.888	123.675	500.928	1.564.284	31/12/2037
6	Ubi Banca Spa	189.514	10.708	43.370	135.436	31/12/2037
Totale		**15.978.955**	**1.028.404**	**5.951.051**	**8.999.500**	

1. mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via Paglia
2. mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via Via Madonna della Neve
3. mutuo assistito da garanzia MCC
4. mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via A. Moretti
5. mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via A. Moretti
6. mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via A. Moretti

Nota integrativa abbreviata, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione ammonta a € 10.510.924 ed è attribuibile principalmente alle vendite di unità immobiliari effettuate nel periodo (€ 3.850.000), alla variazione delle rimanenze di fabbricati ultimati e dei fabbricati in corso di costruzione (€ 6.067.923), a proventi per affitti attivi (€ 432.193) ed a altri ricavi (€ 160.808).

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce, pari a complessivi € 4.000.137, comprende per € 4.000.000 il costo d'acquisto dell'immobile sito in Bergamo, Via Madonna della Neve. Si precisa che tale immobile è presente al 31.12.20 tra le rimanenze.

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 6.288.398 (€ 14.445.509 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Lavorazioni esterne	12.872.574	-7.028.820	5.843.754
Energia elettrica	19.598	-5.123	14.475
Gas	2.883	-2.125	758
Spese di manutenzione e riparazione	14.932	7.828	22.760
Servizi e consulenze tecniche	542.477	-319.180	223.297
Compensi agli amministratori	29.000	0	29.000
Compensi a sindaci e revisori	5.000	0	5.000
Provvigioni passive	190.800	-190.800	0
Pubblicità	93.000	-93.000	0
Spese e consulenze legali	379.113	-368.022	11.091
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	16.481	-1.520	14.961
Spese telefoniche	491	18.377	18.868
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	122.571	-120.541	2.030
Assicurazioni	17.492	670	18.162
Altri	139.097	-54.855	84.242
Totale	14.445.509	-8.157.111	6.288.398

Nei servizi e consulenze sono inclusi € 5.000 di costi relativi ai servizi corporate svolti dalla società Costim S.r.l.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 38.026 (€ 11.875 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	11.875	26.151	38.026
Totale	11.875	26.151	38.026

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 225.658 (€ 77.416 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	540	-388	152
ICI/IMU	56.539	-15.035	41.504
Imposta di registro	2.719	164.125	166.844
Diritti camerali	702	536	1.238
Sopravvenienze e insussistenze passive	6.563	6.186	12.749
Altri oneri di gestione	10.353	-7.182	3.171
Totale	77.416	148.242	225.658

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari ammontano complessivamente a € 104.664 e sono rappresentati essenzialmente da interessi passivi relativi ai finanziamenti bancari.

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		Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato

		Imposte anticipate	fiscale /trasparenza fiscale
IRES	0	-185.741	
IRAP	31.860	0	
Totale	31.860	-185.741	-89.017

Come si è già illustrato in precedenza, nel rispetto di quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, si è provveduto a stornare l'intero importo delle imposte anticipate per complessivi € 185.741, alla luce della mancanza di ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 15 del Codice Civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio in commento, non si è avvalsa di alcun lavoratore dipendente.

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:

	Amministratori
Compensi	25.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.000

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, primo comma, n. 9, del Codice Civile, si segnala che non esistono garanzie, impegni e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, primo comma, n. 22-bis del Codice Civile, Vi precisiamo che tutte le operazioni con parti correlate sono state concluse a condizioni che non si discostano da quelle di mercato.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnala il persistere dell'emergenza sanitaria a livello internazionale connessa alla pandemia COVID-19, che tuttavia non ha avuto impatti significativi sull'operatività della società.

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 quinqies e 22 sexies del Codice Civile:

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	3P Partecipazioni S.r.l.
Città (se in Italia) o stato estero	Bergamo (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

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Immobiliare Percassi S.p.A..
Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4 del Codice Civile, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2019	31/12/2018
B) Immobilizzazioni	58.982.559	54.719.171
C) Attivo circolante	43.656.829	46.150.032
D) Ratei e risconti attivi	545.531	523.804
Totale attivo	103.184.919	101.393.007
A) Patrimonio netto		

Capitale sociale	6.000.000	6.000.000
Riserve	55.013.835	54.140.522
Utile (perdita) dell'esercizio	563.892	873.311
Totale patrimonio netto	61.577.727	61.013.833
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	462.047	426.332
D) Debiti	40.881.187	39.947.955
E) Ratei e risconti passivi	263.958	4.887
Totale passivo	103.184.919	101.393.007

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2019	31/12/2018
A) Valore della produzione	5.067.865	4.545.249
B) Costi della produzione	6.352.366	6.050.246
C) Proventi e oneri finanziari	11.447.893	5.361.166
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(9.500.000)	(2.211.288)
Imposte sul reddito dell'esercizio	99.500	771.570
Utile (perdita) dell'esercizio	563.892	873.311

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

Informazioni ex art. 1 comma 125, 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.

Misura	Importo	Ente concedente
Covid 19: Fondo di Garanzia PMI	89.392,90	Medio Credito Centrale Spa

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Vi invito:

- ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, redatto in forma abbreviata, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa, che chiude con una perdita di € 818.230;
- a rinviare a nuovo la perdita dell'esercizio.

Bergamo, 25 giugno 2021

L'Amministratore Unico

Ezio Oliosi