

IMMOBILIARE PERCASSI S.P.A.**Bilancio di esercizio al 31-12-2020**

Dati anagrafici	
Sede in	BERGAMO
Codice Fiscale	01412370163
Numero Rea	BERGAMO 204367
P.I.	01412370163
Capitale Sociale Euro	6.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI CON SOCIO UNICO
Settore di attività prevalente (ATECO)	701000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	3P PARTECIPAZIONI SRL
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	179.916	198.297
II - Immobilizzazioni materiali	2.923.722	3.100.149
III - Immobilizzazioni finanziarie	54.982.996	55.684.113
Totale immobilizzazioni (B)	58.086.634	58.982.559
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.472.830	14.192.209
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.113.322	27.103.487
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.280.545	0
imposte anticipate	0	1.827.806
Totale crediti	24.393.867	28.931.293
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	50.000	50.000
IV - Disponibilità liquide	309.761	483.327
Totale attivo circolante (C)	27.226.458	43.656.829
D) Ratei e risconti	72.798	545.531
Totale attivo	85.385.890	103.184.919
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	6.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	36.767.763	36.767.763
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	1.200.000	1.200.000
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	17.609.962	17.046.072
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	(27.973.889)	563.892
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	33.603.836	61.577.727
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	202.098	462.047
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.599.995	19.454.058
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.913.840	21.427.129
Totale debiti	51.513.835	40.881.187
E) Ratei e risconti	66.121	263.958
Totale passivo	85.385.890	103.184.919



Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.923.901	4.587.250
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(11.719.379)	0
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(11.719.379)	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	3.526	0
altri	1.780.756	480.615
Totale altri ricavi e proventi	1.784.282	480.615
Totale valore della produzione	2.988.804	5.067.865
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40.333	95.667
7) per servizi	2.041.084	1.806.610
8) per godimento di beni di terzi	165.305	486.124
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.292.978	2.169.715
b) oneri sociali	386.911	666.552
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	99.094	154.460
c) trattamento di fine rapporto	95.381	146.477
e) altri costi	3.713	7.983
Totale costi per il personale	1.778.983	2.990.727
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	101.745	139.708
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	35.001	42.800
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	66.744	96.908
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	60.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	101.745	199.708
14) oneri diversi di gestione	1.289.703	773.530
Totale costi della produzione	5.417.153	6.352.366
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(2.428.349)	(1.284.501)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	12.027.797
da imprese collegate	0	9.500
Totale proventi da partecipazioni	0	12.037.297
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.750	2.709
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.750	2.709
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	219.256	214.825
da imprese collegate	9.030	0
da imprese controllanti	2.496	2.467
altri	80.860	25.927
Totale proventi diversi dai precedenti	311.642	243.219
Totale altri proventi finanziari	313.392	245.928

17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	752.963	835.332
Totale interessi e altri oneri finanziari	752.963	835.332
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(439.571)	11.447.893
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	23.387.746	9.500.000
Totale svalutazioni	23.387.746	9.500.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(23.387.746)	(9.500.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(26.255.666)	663.392
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	1.827.806	(13.901)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	109.583	(113.401)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.718.223	99.500
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(27.973.889)	563.892

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 del Codice Civile

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.

Si precisa inoltre che la società, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 27 del Decreto Legislativo 9 aprile 1991, n. 127, non ha proceduto alla redazione del bilancio consolidato in quanto lo stesso verrà redatto dalla società controllante 3P Partecipazioni S.r.l. (con sede legale in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102).

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 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. Ricorrendo le condizioni previste dall'art. 2435-bis del Codice Civile, il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata e non è stata predisposta la relazione sulla gestione. A tale riguardo, secondo quanto previsto dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del Codice Civile, così come richiamato dall'art. 2435-bis comma 6 del Codice Civile, 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. Nella presente nota integrativa si forniscono inoltre le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435-bis del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 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.

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

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



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

La situazione economica, patrimoniale e finanziaria consuntivata al 31 dicembre 2020 dalla Società e dalle partecipate è stata influenzata da vari fattori che compongono il quadro macro-economico di settore ed, in particolar modo, dall'emergenza sanitaria legata alla pandemia Covid 19 che si auspica abbia esplicato i maggiori impatti nell'esercizio in esame, vista comunque l'intensa attività vaccinale adottata nel corso del 2021 a livello nazionale e non.

In particolar modo gli effetti legati alla pandemia hanno generato una marcata incertezza sia lato investitori, qualificati e non, che lato finanziatori.

Diverse sono state le situazioni in cui, a causa delle dinamiche di cui sopra, non è stato possibile portare a termine sia iniziative di vendita aventi ad oggetto i principali asset aziendali che iniziative di sviluppo con importanti player del mercato.

Alla luce di tali situazioni è stato necessario stilare un nuovo piano strategico che meglio si adeguasse al nuovo contesto in cui prioritaria risulta essere la tempestiva cessione dei principali asset aziendali in modo da garantire una rilevante, rapida e progressiva riduzione del debito di natura finanziaria, in particolar modo, verso l'erario ed istituti di credito, nonché di quello di natura commerciale verso i fornitori.

Il presente bilancio recepisce, pertanto, anche gli effetti contabili connessi al Nuovo Piano strategico adottato dal Gruppo, nonché alle valutazioni dei principali asset immobiliari redatte da esperti indipendenti, per accelerarne il raggiungimento degli obiettivi principali.

La società inoltre nel corso dell'anno 2020 ha posto in essere una serie di operazioni di natura straordinaria, che ne hanno influenzato l'andamento e il risultato dell'esercizio, che vengono di seguito dettagliate:

- Operazione di cessione ramo azienda a Costim Srl

In data 31 marzo 2020, con atto a rogito Notaio Armando Santus di Bergamo Rep. N. 11433, Costim ha perfezionato l'acquisto del ramo d'azienda Corporate Services di Immobiliare Percassi S.p.A.. Al ramo Corporate Services, che alla data comprendeva 27 dipendenti, fanno riferimento tutte le attività legate all'erogazione dei servizi generali alle controllate, tra cui gli uffici Pianificazione Strategica, Legal, Risorse Umane, Finanza Strategica, Amministrazione Finanza e Controllo e ICT.

- Operazione di conferimento immobile Via Paglia in Broseta Due Srl

In data 3 luglio 2020 la società ha sottoscritto un Aumento di Capitale Sociale nella controllata Broseta 2 per complessivi 6,1 mln€ mediante conferimento per un importo pari a 11,2 mln€ dell'immobile di proprietà detenuto in Bergamo via Giorgio e Guido Paglia 1/D al netto della passività per 5,1 mln€ relativa all'accollo della quota capitale del mutuo ipotecario concesso a suo tempo dal Banco BPM S.p.A.

- Trasformazione in S.p.A.

In data 28 luglio 2020, con atto a rogito Notaio Armando Santus di Bergamo Rep. N. 62941, è stata deliberata la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società per azioni, con conseguente modifica dello statuto ed istituzione del collegio sindacale.

- Emissione prestito obbligazionario



In data 31 luglio 2020, con atto a rogito Notaio Armando Santus di Bergamo Rep. N. 62959, è stata deliberata l'emissione di un prestito obbligazionario garantito e non convertibile per un importo complessivo massimo di € 5.000.000. Il prestito è negoziato sul sistema denominato "Vienna MTF" e gestito dalla Borsa di Vienna. Al 31.12.20 risulta essere sottoscritto per € 3.020.000.

- Acquisto 100% Via Arena

In data 15 ottobre 2020, con atti a rogito Notaio Armando Santus di Bergamo Rep. N. 63301 e N. 63302, è stato finalizzato l'accordo di cessione delle quote detenute da Be Trust Fiduciaria S.r.l. a Immobiliare Percassi S.p.A., per n. 2.490.600 quote di categoria "AA" dal valore nominale di Euro 24.906. A seguito della suddetta operazione il capitale sociale della società Via Arena S.r.l. di Euro 74.906,00 risulta essere interamente posseduto da Immobiliare Percassi S.p.A..

- Svalutazioni partecipazioni e rimanenze

Nel corso dell'esercizio in esame, la società ha provveduto a svalutare le partecipazioni per le quali la perdita di valore si ritiene possa essere durevole, adeguando il valore di bilancio alla quota corrispondente di patrimonio netto o, quando applicabile, al valore di cessione della partecipazione stessa.

Inoltre, il valore delle rimanenze è stato ridotto per tener conto del minor valore desumibile dall'andamento di mercato e dalle risultanze peritali commissionate dalla società a soggetti terzi indipendenti, mediante iscrizione di apposito fondo di svalutazione.

Alla luce di quanto sopra esposto l'esercizio 2020 ha registrato un valore della produzione pari a Euro 2.989 migliaia e un risultato negativo di Euro 27.974 migliaia. La perdita è principalmente riconducibile alle svalutazioni di partecipazioni (Euro 23.388 migliaia) e alla svalutazione delle rimanenze (Euro 785 migliaia) effettuate.

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

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

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

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;



- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Il bilancio che presentiamo al Vostro esame chiude con una perdita netta di € 27.973.889. 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 e le controllate 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, legate anche alla prevista accelerazione del processo di dismissioni, scontano valori ribassati rispetto alle precedenti assunzioni, anche alla luce delle perizie recentemente commissionate a soggetti terzi indipendenti e i cui impatti hanno generato la svalutazione di talune voci, che in larga misura hanno concorso a determinare la perdita consuntivata nell'esercizio chiuso al 31.12.2020. La citata accelerazione delle vendite sulla base dei nuovi valori garantirà nel breve periodo il progressivo soddisfacimento degli impegni assunti verso i terzi. Si evidenzia che alla data di predisposizione del presente bilancio alcune operazioni di dismissione degli asset sono già state effettuate.

Gli amministratori ritengono 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.

Gli amministratori, pur in presenza degli elementi sopra descritti e della significativa incertezza evidenziata e connessa all'ipotesi di rimodulazione del debito finanziario a livello di gruppo, in discussione con i principali istituti di credito, che possono far sorgere dubbi significativi in merito alla continuità aziendale, ritengono che la Società ed il gruppo di riferimento possano 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.

Gli amministratori hanno conseguentemente ritenuto di continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale, nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

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, previo consenso dell'organo di controllo ove richiesto, al costo di acquisto e sono rettificata dai rispettivi ammortamenti accumulati.

Le quote di ammortamento sono calcolate in modo sistematico e costante ed in considerazione della residua possibilità di utilizzazione del bene cui si riferiscono.

Più precisamente le immobilizzazioni sono ammortizzate come segue:

- Spese di trasformazione societaria: ammortamento in 5 anni.
- Programmi software: ammortamento in 5 anni.
- Costi realizzazione sito internet: ammortamento in 5 anni.
- Marchi: ammortamento in 18 anni.
- Altri costi pluriennali:
 - su beni di terzi: ammortamento in 12 anni;
 - su costi accessori ai mutui e finanziamenti: ammortamento correlato alla durata dell'operazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione ed al netto degli ammortamenti accumulati.

Le quote di ammortamento sono calcolate in modo sistematico, sulla base di aliquote economico tecniche ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzazione dei beni, ridotte del 50% per i beni entrati in funzione nell'esercizio.

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

- Fabbricati: 3%;
- Impianti fissi: 15%;
- Attrezzatura varia: 15%;
- Mobili e arredi: 12%;
- Macchine ufficio elettroniche: 20%;
- Telefoni cellulari: 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 vita utile del bene.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalle partecipazioni nelle società controllate, nelle società collegate e in altre imprese e sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione, ridotto in caso di perdite durevoli di valore.

Rimanenze

Le rimanenze di fabbricati ultimati sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori e delle spese incrementative, nonché degli oneri finanziari direttamente imputabili alle stesse fino alla data di ultimazione della costruzione.

Il valore delle rimanenze, determinato secondo i criteri sopra indicati, è stato ridotto 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.

Si evidenzia che il valore di iscrizione complessivo degli immobili in esame, come sopra determinato, non è superiore al presumibile valore complessivo di realizzo degli stessi.

Crediti



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

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

Nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice Civile ed in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 2423 comma 4 del codice civile (cd. "principio di rilevanza"), i crediti non sono stati rilevati applicando il criterio del costo ammortizzato in quanto l'impatto sarebbe stato irrilevante (scadenza degli stessi inferiore ai 12 mesi).

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Sono costituite esclusivamente da titoli obbligazionari, iscritti al valore di sottoscrizione corrispondente al loro valore nominale, in quanto ritenuto rappresentativo dell'effettivo valore degli stessi.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti è stato adottato il criterio del costo ammortizzato, ove l'impatto è stato ritenuto rilevante, per quelli sorti a partire dal 1° gennaio 2016.

I debiti iscritti in bilancio antecedentemente alla suddetta data sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dall'OIC 19, si è deciso di non adottare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione essendo gli effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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.

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.

Imposte

La voce "imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate", complessivamente pari ad € 1.718.223, è determinata sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale, così come previsto dal principio contabile n. 25 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Per il triennio 2019-2020-2021 la società ha aderito, in qualità di consolidante, alle disposizioni previste dal capo II, Sez. II, del titolo II 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 le società consolidate "Immobiliare Service Casa S.r.l.", "Percassi Servizi Immobiliari S.r.l.", "Via Arena S.r.l." e "Broseta Due S.r.l.", nel presente bilancio sono stati pertanto iscritti alla voce 20 "imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate":

- gli oneri, pari ad € 4.466, corrispondenti all'imposta IRES calcolata sulla perdita fiscale del 2020 di competenza della società "Immobiliare Service Casa S.r.l.", trasferita all'Immobiliare Percassi S.r.l.;
- i proventi, pari a complessivi € 114.049, corrispondenti all'imposta IRES calcolata sugli utili fiscali del 2020 di competenza delle società "Broseta Due S.r.l." e "Via Arena S.r.l.", trasferiti a Immobiliare Percassi S.p.A..

Nel rispetto di quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, si è inoltre provveduto a stornare l'intero importo delle imposte anticipate, pari a complessivi € 1.827.806, alla luce della mancanza di ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Nota integrativa abbreviata, attivo**INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE
ATTIVO****Immobilizzazioni****IMMOBILIZZAZIONI**

Le immobilizzazioni sono pari a € 58.086.634 (€ 58.982.559 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	577.160	3.953.790	65.484.113	70.015.063
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	378.863	853.641		1.232.504
Svalutazioni	0	0	9.800.000	9.800.000
Valore di bilancio	198.297	3.100.149	55.684.113	58.982.559
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	64.612	2.712	1.161.681	1.229.006
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	47.992	112.395	0	160.388
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	35.001	66.744		101.745
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	23.387.746	23.387.746
Altre variazioni	0	0	21.524.948	21.524.948
Totale variazioni	(18.381)	(176.427)	(701.117)	(895.925)
Valore di fine esercizio				
Costo	573.754	3.778.036	88.170.742	92.522.532
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	393.838	854.314		1.248.152
Svalutazioni	0	0	33.187.746	33.187.746
Valore di bilancio	179.916	2.923.722	54.982.996	58.086.634

Immobilizzazioni immateriali**Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 179.916 (€ 198.297 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	221.535	355.625	577.160
Rivalutazioni	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	136.592	242.271	378.863
Svalutazioni	-	-	-	0
Valore di bilancio	0	84.943	113.354	198.297
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	6.112	0	58.500	64.612
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	10.790	37.202	47.992
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	1.222	6.648	27.131	35.001
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	0
Altre variazioni	-	-	-	0
Totale variazioni	4.890	(17.438)	(5.833)	(18.381)
Valore di fine esercizio				
Costo	6.112	202.785	364.857	573.754
Rivalutazioni	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.222	135.280	257.336	393.838
Svalutazioni	-	-	-	0
Valore di bilancio	4.890	67.505	107.521	179.916

I decrementi per alienazioni si riferiscono ai cespiti ceduti attraverso l'operazione di cessione del ramo d'azienda a Costim, finalizzata in data 31 marzo 2020, con atto a rogito Notaio Armando Santus di Bergamo Rep. N. 11433.

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 2.923.722 (€ 3.100.149 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	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.290.062	8.310	53.773	601.645	3.953.790
Rivalutazioni	0	0	0	0	0

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	329.339	7.990	52.628	463.684	853.641
Svalutazioni	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	2.960.723	320	1.145	137.961	3.100.149
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	0	1.500	1.212	2.712
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	210	1.144	111.041	112.395
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	59.402	95	113	7.134	66.744
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	(59.402)	(305)	243	(116.963)	(176.427)
Valore di fine esercizio					
Costo	3.290.062	7.110	53.771	427.093	3.778.036
Rivalutazioni	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	388.741	7.095	52.383	406.095	854.314
Svalutazioni	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	2.901.321	15	1.388	20.998	2.923.722

I decrementi per alienazioni si riferiscono ai cespiti ceduti attraverso l'operazione di cessione del ramo d'azienda a Costim, finalizzata in data 31 marzo 2020, con atto a rogito Notaio Armando Santus di Bergamo Rep. N. 11433.

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 € 54.471.996 (€ 55.184.113 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	21.646.792	19.241.292	24.096.029	64.984.113
Svalutazioni	9.500.000	0	300.000	9.800.000
Valore di bilancio	12.146.792	19.241.292	23.796.029	55.184.113
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.150.681	0	0	1.150.681
Riclassifiche (del valore di bilancio)	66.136	(66.136)	0	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	23.337.720	50.026	0	23.387.746

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Altre variazioni	21.524.948	0	0	21.524.948
Totale variazioni	(595.955)	(116.162)	0	(712.117)
Valore di fine esercizio				
Costo	44.388.557	19.175.156	24.096.029	87.659.742
Svalutazioni	32.837.720	50.026	300.000	33.187.746
Valore di bilancio	11.550.837	19.125.130	23.796.029	54.471.996

Il decremento complessivo della voce "partecipazioni in imprese controllate", pari a complessivi € 595.955 è riconducibile ad incrementi per € 22.741.765 e a riduzioni per svalutazioni per € 23.337.720.

In particolare gli incrementi di complessivi € 22.741.765 si riferiscono:

- per € 6.752.078 all'incremento della partecipazione posseduta nella società controllata Immobiliare Service Casa S. r.l., per effetto del versamento in c/copertura perdite del 30 dicembre 2020 eseguito mediante rinuncia ai finanziamenti erogati in precedenza e mediante parziale rinuncia a crediti commerciali. La predetta partecipazione è stata poi oggetto di svalutazione come infra specificato;
- per € 1.266.564 all'incremento della partecipazione posseduta nella società controllata Via Arena S.r.l. riconducibile:
 - per € 160.000 al versamento in c/copertura perdite del 30 dicembre 2020 eseguito mediante rinuncia ai finanziamenti erogati in precedenza.
 - per € 1.106.564 all'acquisto di una quota pari al 33,25% del capitale sociale avvenuto il 15 ottobre 2020;

La predetta partecipazione è stata poi oggetto di svalutazione come infra specificato;

- per € 14.612.870 all'incremento della partecipazione posseduta nella società controllata Broseta Due S.r.l. riconducibile:
 - per € 6.112.870 alla sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale della partecipata, avvenuta il 3 luglio 2020 mediante il conferimento dell'immobile di Bergamo - Via Paglia;
 - per € 8.500.000 al versamento in c/copertura perdite del 5 agosto 2020 eseguito mediante parziale rinuncia a crediti commerciali;

La predetta partecipazione è stata poi oggetto di svalutazione come infra specificato;

- per € 110.253 alla riclassificazione tra le "partecipazioni in imprese collegate" della partecipazione posseduta nella società controllata La Valtellinese S.r.l. (ora pari al 58,82% del capitale sociale), in precedenza riclassificata tra le "partecipazioni in imprese collegate" per euro 66.136, per effetto dell'acquisto di una quota sociale pari all'8,82% del capitale sociale avvenuto nel corso del 2020 per euro 44.118.

La predetta partecipazione è stata poi oggetto di svalutazione come infra specificato.

I decrementi di complessivi € 23.337.720 si riferiscono invece alle seguenti svalutazioni effettuate nelle società partecipate al fine di recepirne la perdita durevole di valore:

- per € 11.873.475 alla svalutazione riferita alla controllata Immobiliare Service Casa S.r.l.;
- per € 1.910.409 alla svalutazione riferita alla controllata Percassi Servizi Immobiliari S.r.l.;
- per € 453.500 alla svalutazione riferita alla controllata Immobiliare Cabrini S.r.l.;
- per € 1.180.713 alla svalutazione riferita alla controllata Via Arena S.r.l.;
- per € 7.919.623 alla svalutazione riferita alla controllata Broseta Due S.r.l..

Il decremento della voce "partecipazioni in imprese collegate", pari a complessivi € 116.162, si riferisce:

- per € 66.136 alla riclassificazione tra le "partecipazioni in imprese controllate" della partecipazione posseduta nella società La Valtellinese S.r.l. descritta poco sopra;

- per € 50.026 alla svalutazione effettuata nella società partecipata Camozzi 70 S.r.l. al fine di recepirne la perdita durevole di valore.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate, 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	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Immobiliare Service Casa S. r.l.	Bergamo	00901920165	4.000.000	(8.221.793)	1.983.056	1.983.056	100,00%	1.983.056
Percassi Servizi Immobiliari S.r.l.	Bergamo	02301710162	50.000	2.783	45.100	45.100	100,00%	45.100
Immobiliare Cabrini S.r.l. (*)	Bergamo	03418810168	100.000	(81.761)	1.924.803	981.650	51,00%	1.000.000
Via Arena S.r.l.	Bergamo	04138240165	74.906	(887.825)	285.851	285.851	100,00%	285.851
Broseta Due S. r.l.	Bergamo	02776280980	6.200.000	(818.230)	8.126.577	8.126.577	100,00%	8.126.577
La Valtellinese S.r.l. (**)	Bergamo	01959410166	46.800	(95.436)	32.158	18.916	58,82%	110.253
Totale								11.550.837

(*) La partecipazione nella società Immobiliare Cabrini S.r.l. risulta iscritta al 31.12.2020 ad un valore di € 1.000.000, corrispondente al prezzo incassato dalla vendita della medesima avvenuta in data 24 maggio 2021.

(**) Si precisa che la partecipazione posseduta nella società La Valtellinese S.r.l., che nel bilancio chiuso al 31.12.2019 risultava iscritta tra le "società collegate", è stata valutata al costo, come consentito dall'art. 2426, primo comma, n. 3 del Codice Civile ed è stata mantenuta anche in presenza di un valore della quota del patrimonio netto contabile inferiore a quello di iscrizione in bilancio, in considerazione del maggior valore intrinseco patrimoniale attribuibile alla società partecipata.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Camozzi 70 S. r.l.	Bergamo	04237150166	20.000	(16.045)	278.067	125.130	45,00%	125.130
Costim S.r.l.	Bergamo	04392130169	20.000.000	503.033	38.489.379	19.244.689	50,00%	19.000.000
Totale								19.125.130

Infine, nella tabella che segue vengono riportati i dati relativi alle partecipazioni possedute in altre imprese

Denominazione	Città	Capitale	Utile (perdita)	Patrimonio netto	Quota posseduta	Valore a bilancio

			ultimo esercizio			
Queensberry SA	Luxembourg	274.218	-348.386	38.634.672	6.954.241 (18%)	23.261.029
Irta Spa	Castione d. Presolana (BG)	3.663.599	219.900	5.280.065	253.971 (4,81%)	535.000
Banca Popolare di Vicenza Spa					300.000	0

Con riferimento alla società Queensberry SA i dati sopra indicati si riferiscono al bilancio dell'esercizio 2019. Per quanto riguarda invece la società Irta S.p.A. i dati sopra riportati si riferiscono all'esercizio chiuso al 30.6.2020 (ultimo disponibile).

Anche per le partecipazioni possedute in altre imprese, la valutazione al costo è stata mantenuta anche in presenza di un valore della quota del patrimonio netto contabile inferiore a quello di iscrizione in bilancio, in considerazione del maggior valore intrinseco patrimoniale attribuibile alle singole società partecipate ed, in particolare, per quanto riguarda la partecipazione in Queensberry SA anche in considerazione del Patrimonio Netto consolidato della partecipata.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 2.472.830 (€ 14.192.209 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 finiti e merci	14.192.209	(11.719.379)	2.472.830
Totale rimanenze	14.192.209	(11.719.379)	2.472.830

Le rimanenze sono riconducibili per:

- € 2.461.138 all'immobile detenuto in via XX Settembre, Bergamo;
- € 11.692 alle rimanenze di mobili e arredi.

La diminuzione delle rimanenze, di complessivi € 11.719.379, si riferisce:

- per € 11.770.526 alla cessione dell'immobile di Bergamo, Via Paglia, alla società partecipata Broseta Due S.r.l., effettuata in esecuzione dell'operazione di aumento del capitale sociale già descritta in precedenza;
- per € 835.830 alle capitalizzazioni effettuate nell'esercizio;
- per € 784.683 alla svalutazione dell'immobile di Bergamo, Via XX Settembre, eseguita nel presente esercizio mediante iscrizione di apposito fondo di svalutazione per tener conto del minor valore desumibile dall'andamento di mercato emergente dalla perizia effettuata da soggetti terzi indipendenti.

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	511.615	(170.834)	340.781	340.781	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	7.979.955	(6.905.760)	1.074.195	469.816	604.379	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	29.388	3.656.763	3.686.151	197.151	3.489.000	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	135.964	22.497	158.461	100.000	58.461	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	27.588	469.736	497.324	497.324	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.827.806	(1.827.806)	0			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	18.418.977	217.978	18.636.955	1.508.250	17.128.705	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	28.931.293	(4.537.426)	24.393.867	3.113.322	21.280.545	0

Vi precisiamo che:

- la voce "crediti verso imprese controllate", pari a complessivi € 1.074.195, è così dettagliata:
 - € 59.741 riferiti a Broseta Due S.r.l.
 - € 577.944 riferiti a Immobiliare Service Casa S.r.l.
 - € 184.052 riferiti a Percassi Servizi Immobiliari S.r.l.
 - € 244.018 riferiti a Via Arena S.r.l.
 - € 8.440 riferiti a Cabrini S.r.l.
- la voce "crediti verso imprese collegate", pari a complessivi € 3.686.151, si riferisce a:
 - € 197.151 riferiti a Costim S.r.l.
 - € 3.489.000 riferiti al finanziamento verso Camozzi 70 S.r.l.
- la voce "crediti v/controlante", pari a complessivi € 158.461, si riferisce per € 58.461 ai crediti maturati nei confronti della controllante 3P Partecipazioni S.r.l. per l'attività di elaborazione dati prestata negli esercizi dal 2013 al 2020 aventi scadenza il 31.12.2022 e per € 100.000 ai crediti verso la controllante per un finanziamento fruttifero erogato alla medesima avente scadenza il 31.12.2021;
- la voce "crediti tributari", pari a complessivi € 497.324, si riferisce per € 42.731 al credito verso l'erario per Ires, per € 451.657 al credito verso l'erario per Iva di gruppo e per € 2.936 a crediti d'imposta;
- la voce "crediti v/altri", pari a complessivi € 18.636.955, comprende principalmente:
 - per € 16.650.367 il credito per finanziamenti vantato verso la società "Stilo Immobiliare Finanziaria S.p.A.", posseduta al 100% dalla partecipata Queensberry SA, che nel 2015 Immobiliare Percassi S.r.l. ha acquistato da Odissea S.r.l. contestualmente alla partecipazione del 10,94% nella stessa Queensberry SA. La previsione di incasso del credito è oltre l'esercizio 2021;
 - per € 478.388 il credito per gli interessi maturati fino alla data del 31.12.2012 sul finanziamento di cui sopra che, sempre nel 2015, Immobiliare Percassi S.p.A. ha acquistato da Odissea S.r.l. La previsione di incasso del credito è oltre l'esercizio 2021.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 50.000 (€ 50.000 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Si precisa che tale voce è costituita esclusivamente da titoli obbligazionari emessi dalla società partecipata I.R.T.A. S.p.A. e sottoscritti da Immobiliare Percassi S.r.l. nel corso dell'esercizio 2017 per l'importo di € 50.000

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 309.761 (€ 483.327 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	482.529	(173.745)	308.784
Denaro e altri valori in cassa	798	179	977
Totale disponibilità liquide	483.327	(173.566)	309.761

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 72.798 (€ 545.531 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	1.841	0	1.841
Risconti attivi	543.690	(472.733)	70.957
Totale ratei e risconti attivi	545.531	(472.733)	72.798

I risconti attivi includono esclusivamente costi relativi all'esercizio 2021. In particolare si riferiscono ad affitti passivi per € 17.546, interessi passivi su finanziamenti per € 16.508, a canoni per abbonamenti servizi per € 17.374, ad altre tipologie di costo per la restante parte.

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 € 33.603.836 (€ 61.577.727 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	6.000.000	0	0		6.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	36.767.763	0	0		36.767.763
Riserve di rivalutazione	0	-	-		0
Riserva legale	1.200.000	0	0		1.200.000
Riserve statutarie	0	-	-		0
Altre riserve					
Riserva straordinaria	14.938.928	563.891	0		15.502.819
Versamenti in conto capitale	2.107.144	0	0		2.107.144
Varie altre riserve	0	0	1		(1)
Totale altre riserve	17.046.072	563.891	1		17.609.962
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	563.892	0	563.892	(27.973.889)	(27.973.889)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-		0
Totale patrimonio netto	61.577.727	563.891	563.893	(27.973.889)	33.603.836

Vi precisiamo che l'assemblea ordinaria del 27 luglio 2020, in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019, ha deliberato di destinare interamente l'utile dell'esercizio, pari a € 563.891,72, alla riserva straordinaria.

Capitale

Il capitale sociale, suddiviso in quote ai sensi di Legge, alla data di chiusura del bilancio ammonta a € 6.000.000 e risulta interamente versato dall'unico socio 3P Partecipazioni S.r.l.

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 soprapprezzo delle azioni	36.767.763	Apporti dei soci	A, B, C	36.767.763	0
Riserve di rivalutazione	0			-	-
Riserva legale	1.200.000	Utili conseguiti	B	0	0
Riserve statutarie	0			-	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	15.502.819	Utili conseguiti	A, B, C	15.502.819	5.264.183
Versamenti in conto capitale	2.107.144	Apporti dei soci	A, B, C	2.107.144	0
Varie altre riserve	(1)			0	0
Totale altre riserve	17.609.962			17.609.963	5.264.183
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-
Totale	61.577.725			54.377.726	5.264.183
Quota non distribuibile				27.978.779	
Residua quota distribuibile				26.398.947	

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 di complessivi € 27.978.779, corrispondente per € 27.973.889 alla perdita dell'esercizio 2020 e per € 4.890 alle riserve vincolate ex art. 2426, comma 1, n. 5 del Codice Civile.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 202.098 (€ 462.047 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	462.047
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	95.381
Utilizzo nell'esercizio	355.330
Totale variazioni	(259.949)
Valore di fine esercizio	202.098

Debiti

DEBITIVariazioni e scadenza dei debiti**Debiti - Distinzione per scadenza**

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	0	2.885.980	2.885.980	0	2.885.980	0
Debiti verso banche	20.209.064	(5.398.131)	14.810.933	3.167.941	11.642.992	501.493
Acconti	2.250.000	0	2.250.000	2.250.000	0	0
Debiti verso fornitori	6.875.405	13.058.315	19.933.720	16.305.039	3.628.681	0
Debiti verso imprese controllate	1.868.667	(551.017)	1.317.650	833.979	483.671	0
Debiti verso imprese collegate	1.889	117.698	119.587	119.587	0	0
Debiti verso controllanti	0	8.645	8.645	0	8.645	0
Debiti tributari	8.916.952	805.126	9.722.078	8.458.207	1.263.871	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	184.991	(98.476)	86.515	86.515	0	0
Altri debiti	574.219	(195.492)	378.727	378.727	0	0
Totale debiti	40.881.187	10.632.648	51.513.835	31.599.995	19.913.840	501.493

Con riferimento ai debiti scadenti entro l'esercizio, Vi precisiamo che:

- la voce "obbligazioni" si riferisce al prestito obbligazionario emesso in data 31/08/2020 di complessivi € 5.000.000, negoziato sul sistema denominato "Vienna MTF" e gestito dalla Borsa di Vienna e sottoscritto al 31 dicembre 2020 per € 3.020.000.

Di seguito le principali caratteristiche del prestito obbligazionario emesso:

- Taglio minimo unitario dei titoli: € 5.000
- Durata: 5 anni
- Prezzo di emissione: € 5.000
- Tasso di interesse: fisso annuo 6,75%
- Rimborso: 6 rate semestrali
- Modalità di collocamento: le obbligazioni del Prestito Obbligazionario possono essere collocate, in una o più tranches, fino a concorrenza dell'Importo Massimo, a cura di ciascun amministratore disgiuntamente ovvero da parte di soggetti debitamente autorizzati ai sensi delle disposizioni di legge e regolamento applicabili

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 € 144 migliaia.

- la voce "debiti verso imprese controllate", pari a complessivi € 1.317.650, comprende:
 - € 882.570 verso Broseta 2 S.r.l.
 - € 267.760 verso Via Arena S.r.l.
 - € 5.187 verso Immobiliare Service Casa S.r.l.
 - € 162.133 verso Percassi Servizi Immobiliari S.r.l.
- la voce "debiti verso imprese collegate", pari a complessivi € 119.587, comprende:

- € 112.960 verso Costim S.r.l.
- € 6.627 verso La Valtellinese S.r.l.
- la voce "debiti verso controllante", pari ad € 8.645 è relativa al debito verso 3P Partecipazioni S.r.l.
- la voce "debiti tributari", pari a complessivi € 9.722.078 (di cui € 8.458.207 scadenti entro l'esercizio ed € 1.263.871 scadenti oltre l'esercizio) è composta:
 - per € 40.672 da debiti per ritenute;
 - per € 442.441 dal debito verso l'Erario relativo all'accertamento IRES definito per l'anno 2013, di cui € 221.220 per rate scadenti entro 12 mesi ed € 221.221 per rate scadenti oltre 12 mesi;
 - per € 9.238.965 dal debito verso l'Erario per l'Iva, di cui per € 8.196.315 con scadenza entro 12 mesi ed € 1.042.650 con scadenza oltre 12 mesi. Nell'esercizio 2020 la società, per le dinamiche indicate nelle premesse, non è stata in grado di rispettare tutti i piani di rateizzazione concordati con l'amministrazione tributaria.

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

Nella tabella che segue vengono riportate le informazioni concernenti i debiti aventi scadenza oltre 5 anni nonché le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile. Gli importi sono espressi in migliaia di euro:

	Istituto di credito	Debito al 31.12.2020	Quota entro l' esercizio	Quota da 1 a 5 anni	Quota oltre 5 anni	Scadenza
	<i>Mutui ipotecari e fondiari</i>					
1	Banco BPM	454	126	328	-	30/09/2022
2	UBI Banca	193	11	44	138	31/12/2037
3	UBI Banca	289	16	66	207	31/12/2037
4	UBI Banca	219	12	50	157	31/12/2037
	<i>Mutui chirografari</i>					
1	Creval	311	232	79	-	05/01/2022
2	UBI Banca	10.574	-	10.574	-	23/01/2022
3	LISIMM	258	258	-	-	10/12/2021
	Totale	12.299	656	11.141	501	

Note:

1. mutuo fondiario assistito da ipoteca su immobile in Bergamo, via Vittorio Emanuele II n. 102
2. mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via Bono - residenza "Quarto Verde"
3. mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via Bono - residenza "Quarto Verde"
4. mutuo assistito da ipoteca sugli immobili in Bergamo, via Bono - residenza "Quarto Verde"

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 66.121 (€ 263.958 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	0	3.035	3.035

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	263.958	(200.872)	63.086
Totale ratei e risconti passivi	263.958	(197.837)	66.121

I risconti passivi si riferiscono principalmente alla Commercial fee verso Elmet S.r.l.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione ammonta a € 2.988.804 ed è attribuibile per € 11.200.533 a vendite di immobili, per € 1.723.368 alle prestazioni e consulenze amministrative e immobiliari (di cui € 1.143.861 nei confronti della società Costim S.r.l., € 180.000 nei confronti della società controllata Camozzi 70 S.r.l., € 203.507,86 nei confronti della società Elmet S.r.l.), per € - 11.719.379 alla variazione delle rimanenze di immobili, per € 218.320 ad affitti attivi (di cui € 40.000 nei confronti di Percassi Servizi Immobiliari S.r.l. ed € 25.001 nei confronti di Impresa Percassi S.p.A.) e per € 1.565.962 ad altri ricavi.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Al 31 dicembre 2020 ammontano a € 40.333 e si riferiscono all'acquisto di materiali vari (€ 23.018), a costi di cancelleria (€ 3.599) ed a costi per carburanti (€ 13.716).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.041.084 (€ 1.806.610 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	46	-46	0
Lavorazioni esterne	361.843	929.334	1.291.177
Energia elettrica	19.153	-10.017	9.136
Gas	256	-32	224
Spese di manutenzione e riparazione	26.051	-8.685	17.366
Servizi e consulenze tecniche	513.609	-332.952	180.657
Compensi a sindaci e revisori	25.640	28.768	54.408
Pubblicità	101.731	-52.501	49.230
Spese e consulenze legali	64.712	-19.319	45.393
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	69.945	-3.595	66.350
Spese telefoniche	2.860	-1.165	1.695
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	14.391	-4.263	10.128

Assicurazioni	22.155	17.217	39.372
Spese di rappresentanza	49.648	-49.648	0
Spese di viaggio e trasferta	42.421	-17.380	25.041
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	65.882	-65.318	564
Altri	426.267	-175.924	250.343
Totale	1.806.610	234.474	2.041.084

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 165.305 (€ 486.124 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	435.490	-279.289	156.201
Altri	50.634	-41.530	9.104
Totale	486.124	-320.819	165.305

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.289.703 (€ 773.530 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	1.136	-94	1.042
ICI/IMU	37.825	3.093	40.918
Imposta di registro	4.327	-3.732	595
IVA indetraibile	362.901	-360.082	2.819
Diritti camerali	635	-53	582
Abbonamenti riviste, giornali ...	4.297	-3.618	679
Sopravvenienze e insussistenze passive	16.366	-5.167	11.199
Altri oneri di gestione	346.043	885.826	1.231.869
Totale	773.530	516.173	1.289.703

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari ammontano a complessivi € 313.392 e comprendono in particolare:

- per € 926 gli interessi attivi maturati sul finanziamento erogato alla controllata Via Arena S.r.l.;
- per € 213.177 gli interessi attivi maturati sul finanziamento erogato alla controllata Immobiliare Service Casa S.r.l.;

- per € 5.153 alle commissioni attive relative alla lettera di patronage rilasciata alla Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. a garanzia del mutuo ipotecario erogato alla controllata Immobiliare Cabrini S.r.l.;
- per € 9.030 alle commissioni attive relative alla lettera di patronage rilasciata alla Banca Intesa San Paolo a garanzia del finanziamento chirografario erogato alla collegata Costim S.r.l.;
- per € 2.496 gli interessi attivi maturati sul finanziamento erogato alla controllante 3P Partecipazioni S.r.l.;
- per € 82.610 agli interessi e proventi diversi.

Gli oneri finanziari ammontano complessivamente a € 752.963 e sono rappresentati

- per € 138.772 dagli interessi passivi relativi al finanziamento ricevuto dalla società Impresa Percassi S.p.A.;
- per € 407.815 da interessi passivi verso banche;
- per € 206.376 da interessi passivi diversi.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Le svalutazioni di partecipazioni ammontano a complessivi € 23.387.746 e si riferiscono:

- per € 7.919.623 alla svalutazione apportata alla controllata Broseta Due S.r.l.;
- per € 11.873.475 alla svalutazione apportata alla società controllata Immobiliare Service Casa S.r.l.;
- per € 1.910.409 alla svalutazione apportata alla controllata Percassi Servizi Immobiliari S.r.l.;
- per € 453.500 alla svalutazione apportata alla controllata Immobiliare Cabrini S.r.l.;
- per € 1.180.713 alla svalutazione apportata alla controllata Via Arena S.r.l.;
- per € 50.026 alla svalutazione apportata alla collegata Camozzi 70 S.r.l.

Esse sono state operate al fine di recepire la perdita durevole di valore sulle partecipazioni in questione.

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 anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	-1.827.806	
Imposte sostitutive		
Totale	-1.827.806	109.583

Si precisa che nell'esercizio in commento si è provveduto a stornare l'intero importo delle imposte anticipate, pari a complessivi € 1.827.806, alla luce della mancanza di ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Nota integrativa abbreviata, 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	6
Quadri	3
Impiegati	12
Totale Dipendenti	21

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 i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del Codice Civile:

	Sindaci
Compensi	44.408

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	10.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	10.000

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, comma 1 numero 9 del Codice Civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Garanzie	53.410.153

Garanzie

Ammontano a complessivi € 53.401.153 e sono composte:

- per € 750.000 dalla fideiussione rilasciata a BCC Bergamo e Valli a garanzia degli affidamenti concessi alla società consociata Elmet S.r.l.;
- per € 5.000.000 dalla fideiussione rilasciata alla banca Valsabbina a garanzia degli affidamenti concessi alla società consociata Impresa Percassi S.p.A.;
- per € 5.592.910 dalla fideiussione rilasciata al banco BPM a garanzia degli affidamenti concessi alla società controllata Immobiliare Service Casa S.r.l.;
- per € 2.250.000 dalla fideiussione rilasciata alla BCC di Treviglio a garanzia degli affidamenti concessi alla società consociata Elmet S.r.l.;
- per € 1.805.916 dalla fideiussione rilasciata a Banca Intesa a garanzia degli affidamenti concessi alla società collegata Costim S.r.l.;
- per € 446.384 dalla lettera di patronage rilasciata a Intesa Sanpaolo Spa a garanzia di un mutuo ipotecario concesso alla società controllata Immobiliare Cabrini Srl;
- per € 2.000.000 dalla fideiussione rilasciata a Banca Intesa San Paolo a garanzia degli affidamenti concessi alla società controllata Immobiliare Service Casa S.r.l.;
- per € 3.900.000 dalla fideiussione "omnibus" rilasciata a Unicredit Spa a garanzia degli affidamenti concessi alla società Impresa Percassi Spa;
- per € 1.300.000 dalla fideiussione "omnibus" rilasciata a Unicredit Spa a garanzia degli affidamenti concessi alla società controllata Immobiliare Service Casa Srl;
- per € 3.400.000 dalla lettera di patronage rilasciata a UBI Spa a garanzia degli affidamenti concessi alla società Impresa Percassi Spa;
- per € 5.000.000 dalla fideiussione rilasciata a BPER (già UBI Banca) rilasciata a garanzia degli affidamenti concessi alla società controllata Broseta 2 S.r.l.;
- per € 18.750.000 dalla lettera di patronage rilasciata a UBI Spa per affidamenti concessi alla società controllata Immobiliare Service Casa S.r.l.;
- per € 3.205.943 dalla lettera di patronage rilasciata a UBI Spa a garanzia di un mutuo concesso a Immobiliare Broseta S.r.l..

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

I rapporti con le parti correlate sono già stati messi in evidenza nei precedenti paragrafi. Si precisa che gli stessi sono stati effettuati a condizioni di mercato.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In considerazione del perdurare della situazione legata alla pandemia Covid-19, Immobiliare Percassi ha elaborato un Nuovo Piano strategico di gruppo. Ha inoltre posto in essere la cessione del 51% di Immobiliare Cabrini e l'acquisto del 55% di Camozzi 70 S.r.l.

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	Bergamo
Codice fiscale (per imprese italiane)	03871070169
Luogo di deposito del bilancio consolidato	Bergamo -Viale Vlttorio 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 non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si segnala che la società non ha ricevuto vantaggi economici o sovvenzione eccedenti l'importo di € 10.000.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Nell'invitarVi ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2020, redatto in forma abbreviata e costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio, pari a € 27.973.889 (importo arrotondato all'unità di Euro del risultato contabile di Euro 27.973.888,80).

Vi ricordiamo infine che, con l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2020, viene a scadere il mandato dell'organo amministrativo e che sarete pertanto chiamati a deliberare in merito.

Bergamo, 25 giugno 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. Francesco Percassi

