BROSETA DUE SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagra	fici		
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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1	0
B) Immobilizzazioni		
1 - Immobilizzazioni immateriali	4.972	6.629
II - Immobilizzazioni materiali	0	0
III - Immobilizzazioni finanziarie	846	0
Totale immobilizzazioni (B)	5.818	6.629
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	30.221.409	31.250.156
」 「 II = Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.180.542	540.972
esigibili oltre l'esercizio successivo		483.671
Totale crediti	1.180.542	1.024.643
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	22.719	174.796
Totale attivo circolante (C)	31.424.670	32,449.595
D) Ratel e risconti	63.864	77.858
Totale attivo	31.494.352	32.534.082
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.200.000	6.200.000
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	9.985.711	9.985.712
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(12.459.133)	(11.640.904)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(748.162)	(818.230)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	7.378.416	8.126.578
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti	40 206 626	7.384.945
esigibili entro l'esercizio successivo	10.206.626 13.499.417	16.967.707
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti	23.706.043	24.352.652
E) Ratei e risconti	409.893	54.852 32.534.082
Totale passivo	31.494.352	32.534.082



Bilancio di esercizio al 31-12-2021 Pag. 2 di 21

Conto economico

Conto economico	31-12-2021	31-12-2020
A) Valore della produzione		
Ticavi delle vendite e delle prestazioni		gerego e espera
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e	494.000	3.850.000
dei lavori in corso su ordinazione	(1.028.748)	6.067.923
variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.028.748)	6.067.923
5) altri ricavi e proventi	. ,	
Be altri	1.285.026	593.001
Totale altri ricavi e proventi	1.285.026	593.001
Totale valore della produzione	750.278	10.510.924
B) Costi della produzione		(*)10.0.10.02 -1
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	110.000	4.000.137
7) per servizi	776.980	6.288.398
8) per godimento di beni di terzi	37.948	38.026
10) ammortamenti e svalutazioni	37.340	30.020
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni		
delle immodilizzazioni	1.657	1.657
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.657	1.657
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		364.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.657	365.657
14) oneri diversi di gestione	117.381	225.658
Totale costi della produzione	1.043.966	10.917.876
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(293.688)	(406.952)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
	1	4
Totale proventi diversi dai precedenti	1	4
Totale altri proventi finanziari	1	4
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	252.447	104.664
Totale interessi e altri oneri finanziari	252.447	104.664
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(252.446)	(104.660)
2) Notificile di Valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(546.134)	(511.612)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	Ar Vojasti ita İvli	
imposte correnti	39.978	31.860
Imposte differite e anticipate	0	185.741
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(162.050)	(89.017)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	202.028	306.618
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(748.162)	(818.230)



Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2021 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 2021, si evidenzia che per la redazione dello stesso si è fatto ricorso, come consentito dall'art. 9 del vigente statuto sociale, al maggior termine di cui agli articoli 2478 bis e 2364, ultimo comma, del Codice Civile.

Ciò in considerazione del fatto che, al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società, si è reso necessario attendere la conclusione delle attività sottostanti l'aggiornamento delle perizie immobiliari di tutto il patrimonio del Gruppo, utile poi alla predisposizione del Business Plan 2022-2026 da parte della capogruppo Immobiliare Percassi S.p.A. nel cui perimetro è stata ricompresa anche la società Broseta Due Srl. Sul Business Plan 2022-2026 è stata raccolta, in accordo con le principali banche finanziatrici del Gruppo, una Independent Business Review (IBR) da parte di PriceWaterhouseCoopers, quale advisor indipendente.

Ciò premesso, il bilancio chiuso al 31/12/2021 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 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. 2435bis 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'intero immobile dall'1.1.2021 è concesso in locazione ad Impresa Percassi S.p.A.

6

Bilancio di esercizio al 31-12-2021 Pag. 4 di 21

Nel corso dell'esercizio 2020 la Società ha acquistato da Servizi Confindustria Bergamo unità direzionali in Bergamo, via Madonna della Neve, che constano di una superficie utile di 1.900 mq, interamente ristrutturati oltre a 43 autorimesse di varie dimensioni. L'intero immobile dall'1.1.2021 è concesso in locazione alla società Costim S.r.l.

A seguito del conferimento effettuato dalla controllante Immobiliare Percassi in data 3 luglio 2020, la società detiene la proprietà del complesso, ad uso direzionale di circa 1.500 mq commerciali, sito in Bergamo Via Giorgio e Guido Paglia 1/D. L'immobile è concesso in locazione sino al 4 ottobre 2026 alla società Odissea S.r.l.

In ultimo la Società è proprietaria di uno spazio direzionale di complessivi 500 mq ca, oltre a 5 autorimesse, in Bergamo, via Moretti 34. L'immobile in parola è concesso in locazione alla società Silva Team S.r.l.

L'esercizio 2021 ha registrato vendite di unità immobiliari per un valore pari a Euro 494 migliaia, un valore della produzione pari a Euro 750 migliaia e un risultato negativo di Euro 748 migliaia, che ha determinato un patrimonio netto pari a Euro 7.378 migliaia.

La perdita consuntivata nel corso dell'esercizio 2021 è da ricondursi principalmente alle svalutazioni effettuate sugli immobili di proprietà pari a Euro 1.205 migliaia.

Continuità Aziendale

Il bilancio che presentiamo al Vostro esame chiude con una perdita netta di € 748.162. Tale perdita è stata principalmente influenzata, come già anticipato nelle premesse, dalle svalutazioni effettuate sugli immobili di proprietà.

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 Business Plan 2022-2026 elaborato in forma aggregata dalla controllante Immobiliare Percassi S.p.A. e sul quale, di concerto con gli istituti finanziari che supportano il Gruppo, è stata raccolta una Independent Business Review da parte di PriceWaterhouseCoopers, quale advisor indipendente. 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 1.205.017 sulla scorta delle perizie recentemente commissionate alla società Kroll Real Estate Advisory Group, quale soggetto terzo indipendente e i cui impatti pertanto hanno concorso a determinare la perdita consuntivata nell'esercizio chiuso al 31.12.2021. 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 segnala altresì che nel corso dell'esercizio in esame la controllante Immobiliare Percassi S.p.A. ha erogato un finanziamento di circa 7,6 €mln, interamente utilizzati a saldo di quanto dovuto a Impresa Percassi S.p.A. per l'esecuzione degli appalti conferiti. Tale finanziamento è previsto nel Business Plan 2022-2026 in progressiva restituzione alla controllante, al verificarsi di talune alienazioni, la quale li destinerà in primis all'estinzione anticipata del Prestito Obbligazionario dalla stessa emesso nel 2020 che risulta essere garantito oltre che da pegno sulle quote della stessa Broseta Due S.r.l. anche da fideiussione rilasciata da quest'ultima nell'interesse dei portatori dei titoli.

L'amministratore ha conseguentemente ritenuto di continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale, nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.

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 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 2021 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.

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.

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 (€ 162.050) corrispondenti all'imposta Ires calcolata sull'utile fiscale del 2021 trasferito alla "fiscal unit". Nella medesima voce è stata inoltre iscritta l'Irap di competenza 2021 pari a € 39.978.

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 \in 5.818 (\in 6.629 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	lmmobilizzazioni materiali	lmmobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	83.450	_	0	92.450
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	76.821	-	U	83.450 76.821
Valore di bilancio	6.629	0	0	6.629
Variazioni nell'esercizio				0.029
Incrementi per acquisizioni	0	-	846	846
Ammortamento dell'esercizio	1.657			1.657
Totale variazioni	(1.657)	-	846	(811)
Valore di fine esercizio			0.10	(011)
Costo	8.286	_	846	0.400
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.314	- 1/2	840	9.132
Valore di bilancio	4.972	0	846	5.818

Si precisa che le "immobilizzazioni finanziarie", pari ad € 846, sono costituite esclusivamente da depositi cauzionali.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 30.221.409 (€ 31.250.156 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	31.250.156	(1.028.747)	30.221.409
Totale rimanenze	31.250.156	(1.028.747)	30.221.409

Il valore delle rimanenze come sopra riportato include, per € 10.500.000,00, l'immobile sito in Bergamo via Giorgio e Guido Paglia 1/D conferito nel 2020 da parte del socio unico Immobiliare Percassi S.p.A..

Si rammenta che il valore delle rimanenze come sopra riportato include anche, per € 1.126.045, 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 € 1.605.760, così composto:

Descrizione	Saldo 1/1/2021	Incrementi	Utilizzi	Saldo 31/12/2021	
Fondo svalutazione fabbricati ultimati da vendere	422.632	1.205.017	21.889	1.605.760	
Totali	422.632	1.205.017	21.889	1.605.760	

L'accantonamento al fondo svalutazione avvenuto nel corso del 2021, pari a € 1.205.017, è stato stanziato sulle rimanenze dell'edificio di Via Paglia per € 1.160.329 e sulle rimanenze dell'edificio di Via Moretti lotti C e D 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	89.960	500.244	590.204	590.204
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	892.571	(302.233)	590.338	590.338
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	42.112	(42.112)	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.024.643	155.899	1.180.542	1.180.542

Nei "crediti verso altri" sono compresi i finanziamenti fruttiferi di interessi di € 364.000 erogati a Immobiliare Broseta S.r.l. (già socio unico della società) in esercizi precedenti a quello in commento interamente svalutati. Al fine di allineare il valore dei medesimi a quello di presumibile realizzo, nel corso del 2020 è stato infatti 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 € 22.719 (€ 174.796 nel precedente esercizio).



Bilancio di esercizio al 31-12-2021 Pag. 10 di 21

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	173.179	(151.991)	21.188
Denaro e altri valori in cassa	1.617	(86)	1.531
Totale disponibilità liquide	174.796	(152.077)	22.719

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 63.864 (€ 77.858 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	77.858	(13.994)	63.864
Totale ratei e risconti attivi	77.858	(13.994)	63.864

I risconti attivi includono costi di competenza di esercizi successivi relativi a canoni assicurati per \in 6.402, oneri legati all'apertura di nuovi finanziamenti per \in 56.622, canoni di locazione per \in 817 e altri per \in 23.



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 € 7.378.416 (€ 8.126.578 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	Altre va	ariazioni	Risultato	Valore di fine
	esercizio Ir	Incrementi	Decrementi	d'esercizio	esercizio
Capitale	6.200.000	0	0		6.200.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.400.000	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	9.985.710	0	0		9.985.710
Varie altre riserve	2	0	1		1
Totale altre riserve	9.985.712	0	1		9.985.711
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.640.904)	0	818.229		(12.459.133)
Utile (perdita) dell'esercizio	(818.230)	818.230	0	(748.162)	(748.162)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-		0
Totale patrimonio netto	8.126.578	818.230	818.230	(748.162)	7.378.416

Con riferimento alle variazioni intervenute nelle voci del Patrimonio Netto, Vi preciso che l'assemblea ordinaria del 28 giugno 2021, in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020, ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio, pari a € 818.229,62.

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2021 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 /	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				disponibile	per copertura perdite
Capitale	6.200.000	Capitale	В	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.400.000	Capitale	A, B, C	4.400,000	0
Riserve di rivalutazione	0				O
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	
Varie altre riserve	1			0	458.982
Totale altre riserve	9.985.711			9.985.710	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			9.983.710	1.858.982
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	
Totale	20.585.711			14.385.710	4 050 000
Residua quota distribuibile				14.385.710	1.858.982

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 2021.

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	15.994.095	(1.029.272)	14.964.823	1.465.406	13.499.417	7.448.883
Acconti	82.500	(50.000)	32.500	32.500	n	7.740.000

	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 fornitori	7.975.810	(7.339.421)	636.389	636.389	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	166.667	166.667	166.667	0	0
Debiti verso controllanti	71.721	7.626.323	7.698.044	7.698.044	0	0
Debiti tributari	36.385	(10.655)	25.730	25.730	0	0
Altri debiti	192.141	(10.251)	181.890	181.890	0	0
Totale debiti	24.352.652	(646.609)	23.706.043	10.206.626	13.499.417	7.448.883

I debiti verso banche accolgono:

- 1. un mutuo ipotecario di originari euro 6.000.000, concesso dal Banco BPM S.p.A. in data 21.2.2018 ad Immobiliare Percassi S.p.A. per una durata complessiva di 157 mesi e garantito da ipoteca di primo grado iscritta sui beni immobili di Bergamo via Giorgio e Guido Paglia 1/D che successivamente Immobiliare Percassi S.p.A. ha conferito nella Società, con contestuale accollo del debito, a liberazione dell'aumento di capitale sociale deliberato in data 21 novembre 2019 e perfezionato in data 3 luglio 2020. Il mutuo è garantito inoltre dalla cessione dei crediti rinvenienti dal contratto d'affitto in essere con la società Odissea S. r.l. Al 31.12.2021 l'importo residuo del mutuo ammontava a euro 4.753.655.
 - Si segnala inoltre che Banco BPM ha accordato ad aprile 2022 un allungamento del piano di ammortamento per allineare l'importo delle rate ai canoni annualmente percepiti dal conduttore. La scadenza del finanziamento è ora prevista al 30 novembre 2036 in luogo delle previgente scadenza al 28 febbraio 2031.
- 2. un mutuo ipotecario dell'importo originario di euro 2.500.000,00 concesso da Bper Banca S.p.A. (già UBI Banca S.p.A.) in data 17.12.2020 della durata di 180 mesi, con ipoteca sull'immobile sito in Bergamo, Via Madonna della Neve, sull'ufficio in Bergamo, via Moretti 34 e annesse 4 autorimesse e ipoteca di II° sull'immobile detenuto sempre dalla Società in Bergamo via Giorgio e Guido Paglia 1/D. Al 31.12.2021 l'importo residuo del mutuo ammontava a euro 2.430.191.
- 3. un finanziamento chirografario dell'importo originario di euro 2.500.000,00 concesso da Bper Banca S.p.A. (già UBI Banca S.p.A.) in data 9.12.2020 della durata complessiva di 72 mesi, 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. Al 31.12.2021 detto finanziamento residua per un importo pari a euro 2.283.131.
- 4. un mutuo ipotecario di originari euro 3.500.000 concesso da BPER Banca S.p.A. (già UBI Banca S.p.A.) in data 16 marzo 2018 per una durata complessiva di 180 mesi per sostenere parte dei costi di costruzione del c. d. Edificio F le cui opere sono terminate in data 31.12.2020. Si segnala che al 31 dicembre 2021 il debito residuo di detto mutuo ammontava a euro 3.239.556.
- 5. un mutuo ipotecario di originari euro 2.310.000 concesso da BPER Banca S.p.A. (già UBI Banca S.p.A.) quale quota frazionata ascrivibile al lotto di terreno che ha poi accolto l'edificazione del c.d. Edificio F. L' atto di frazionamento risale al 16 marzo 2018. La scadenza del muto è prevista al 31 dicemre 2037 mentre il debito residuo al 31 dicembre 2021 ammontava a euro 2.065.212.
- 6. un mutuo ipotecario di originari euro 200.000 concesso da BPER Banca S.p.A. (già UBI Banca S.p.A.) quale quota frazionata in data 16 marzo 2018 riconducibile ad un appartamento ed annessa autorimessa. Al 31.12.2021 il debito residuo del mutuo ammontava a euro 178.806. Si segnala che il mutuo è stato estinto anticipatamente in data 19 aprile 2022 in quanto oggetto di cessione.

Si precisa che i debiti verso le banche sono esposti secondo le previsioni dei relativi piani di ammortamento in corso ancorché la Società, in data 5 aprile 2022, ha sottoscritto con le Banche che supportano il Gruppo, unitamente alla controllante Immobiliare Percassi e alle consociate Immobiliare Service Casa S.r.l. e Via Arena S.r.l., un accordo di



Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Stand Still che prevede, con riferimento ai mutui di cui ai precedenti punti 2, 4 e 5, una moratoria della quota capitale sino al 31 luglio 2022 in attesa che il ceto bancario valuti i contenuti e le conseguenti richieste contenute nel Business Plan 2022-2026. I finanziamenti di cui ai punti 1 e 3 sono previsti in regolare ammortamento.

I debiti tributari si riferiscono al debito verso l'Erario per IVA (ϵ 13.251) ed al debito verso l'Erario per IRAP (ϵ 8.118).

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	Debiti assistiti da garanzie reali			
	cinque anni	Contraction Value Contract Con	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	7.448.883	12.667.420	12.667.420	11.038.623	22 700 040

n.	Istituto di credito	31.12.2021	Quota a breve	1-5 anni	oltre 5 anni	Scadenza
1	ВРМ	4.753.655	471.378	1.983.590	2.298.687	28/02/203
2	Ubi Banca Spa	2.430.191	142.891	614.696	1.672.604	17/12/2035
3	Ubi Banca Spa	2.283.131	439.930	1.843.201	-	09/12/2026
4	Ubi Banca Spa	3.239.556	261.878	1.062.022	1.915.656	16/12/2033
5	Ubi Banca Spa	2.065.212	124.295	503.438	1.437.479	31/12/2037
6	Ubi Banca Spa	178.806	10.761	43.588	124.457	31/12/2037
Totale		14.950.551	1.451.133	6.050.535	7.448.883	21,12,2037

^{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 € 750.278 ed è attribuibile principalmente alle vendite di unità immobiliari effettuate nel periodo (€ 494.000), alla variazione delle rimanenze di fabbricati ultimati e dei fabbricati in corso di costruzione (€ - 1.028.748), a proventi per affitti attivi (€ 1.238.797) ed a altri ricavi (€ 46.229).

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce, pari ad € 110.000, è costituita esclusivamente dal costo d'acquisto di un ulteriore spazio in Bergamo Via Madonna della Neve e necessario per incontrare le necessità del conduttore dell'immobile.

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 776.980 (€ 6.288.398 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Opere edili	5.843.754	-5.280.068	563.686
Energia elettrica	14.475	-7.557	6.918
Gas	758	-632	126
Spese di manutenzione e riparazione	22.760	-13.948	8.812
Servizi e consulenze tecniche	223.297	-161.709	61.588
Compensi agli amministratori	29.000	0	29.000
Compensi a sindaci e revisori	5.000	250	5.250
Provvigioni passive	0	10.020	10.020
Spese e consulenze legali	11.091	-2.040	9.051
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	14.961	-2.106	12.855
Spese telefoniche	18.868	-707	18.161
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	2.030	7.974	10.004
Assicurazioni	18.162	-4.771	13.391
Altri	84.242	-56.124	28.118
Totale	6.288.398	-5.511.418	776.980



La voce "provvigioni passive", pari ad € 10.020, è interamente composta dalle provvigioni riconosciute alla società Percassi Servizi Immobiliari S.r.l.

La voce "altri costi per servizi", comprende per € 10.000 i costi per "servizi corporate" prestati dalla controllante Immobiliare Percassi S.p.A..

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 37.948 (€ 38.026 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	38.026	-78	37.948
Totale	38.026	-78	37.948

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 117.381 (€ 225.658 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	152	142	294
ICI/IMU	41.504	54.743	96.247
Imposta di registro	166.844	-160.450	6.394
IVA indetraibile	0	3.759	3.759
Diritti camerali	1.238	-353	885
Sopravvenienze e insussistenze passive	12.749	-6.344	6.405
Altri oneri di gestione	3.171	226	3.397
Totale	225.658	-108.277	117.381

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari ammontano complessivamente a € 252.446 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 fiscale /trasparenza fiscale
IRAP	39.978	
Totale	39.978	-162.050



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	
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 eccezion fatta per una fideiussione rilasciata a favore dei portatori delle obbligazioni emesse dalla Controllante Immobiliare Percassi S.p.A. a copertura dell'importo sottoscritto pari ad Euro 3.642.000.

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

Come già anticipato si segnala che in data 5 aprile 2022 la Società, unitamente alla controllante Immobiliare Percassi S.p.A. e alle collegate Immobiliare Service Casa S.r.l. e Via Arena S.r.l., ha sottoscritto, nelle more della valutazione del Business Plan 2022-2026 su cui è stata raccolta una Independent Business Review da parte di PriceWaterhouseCoopers, un accordo di Stand Still con le banche che sostengono il Gruppo, con particolare riferimento a Bper Banca S.p.A., il quale prevede sino alla scadenza dell'accordo, prevista al 31 luglio 2022, la corresponsione della sola quota interessi relativamente ai mutui ipotecari concessi.

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



Pag. 20 di 21 Bilancio di esercizio al 31-12-2021



Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2020 31/12/	2019
B) Immobilizzazioni	58.086.634	58.982.559
C) Attivo circolante	27.226.458	43.656.829
D) Ratei e risconti attivi	72.798	545.531
Totale attivo	85.385.890	103.184.919
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	6.000.000	6.000.000
Riserve	55.577.725	55.013.835
Utile (perdita) dell'esercizio	(27.973.889)	563.892
Totale patrimonio netto	33.603.836	61.577.727
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	202.098	462.047
D) Debiti	51.513.835	40.881.187
E) Ratei e risconti passivi	66.121	263.958
Totale passivo	85.385.890	103.184.919

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

ý	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione	2.988.804	5.067.865
B) Costi della produzione	5.417.153	6.352.366
C) Proventi e oneri finanziari	(439.571)	11.447.893
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(23.387.746)	(9.500.000)
Imposte sul reddito dell'esercizio	1.718.223	99.500
Utile (perdita) dell'esercizio	(27.973.889)	563.892

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 alle informazioni previste dall'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si precisa che la società non ha usufruito di alcuna sovvenzione.

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 2021, redatto in forma abbreviata, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa, che chiude con una perdita di € 748.162;
- a rinviare a nuovo la perdita dell'esercizio.

Infine vi ricordo che con l'approvazione del presente bilancio viene a scadere l'incarico attribuito al revisore legale: sarete pertanto chiamati a prendere le opportune deliberazioni in merito.

Bergamo, 10 giugno 2022

L'Amministratore Unico

Ezio Oliosi

Pag. 21 di 21