

## IMMOBILIARE CISPADANA SRL

Sede legale: PIAZZA MATTEOTTI 23 SAN FELICE SUL PANARO (MO)  
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MODENA  
C.F. e numero iscrizione: 03244550368  
Iscritta al R.E.A. n. MO 371030  
Capitale Sociale sottoscritto € 100.000,00 interamente versato  
Partita IVA: 03244550368  
Società unipersonale  
Società del Gruppo SANFELICE 1893 Banca Popolare  
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento a norma  
dell'art. 2497 C.C. da parte della società SANFELICE 1893 Banca  
Popolare

### Relazione sulla gestione

*Bilancio d'esercizio al 31.12.2020*

Signori Soci, nella Nota Integrativa sono fornite le notizie attinenti alla illustrazione del Bilancio d'esercizio al 31.12.2020; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, sono fornite le notizie attinenti la situazione della Società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della Società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

#### Informativa sulla società

La Società opera nel settore immobiliare mediante l'acquisizione di immobili da esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali, da altre imprese immobiliari/edili e da soggetti privati e la successiva commercializzazione di detti immobili; inoltre gestisce immobili strumentali iscritti a patrimonio e locati in parte alla Controllante e in parte a terzi.

La Società nel corso dell'esercizio in rassegna ha deliberato di predisporre il bilancio in conformità ai principi contabili internazionali (di seguito anche "IAS/IFRS") omologati dalla Commissione Europea. L'applicazione dei principi contabili internazionali è stata effettuata facendo riferimento anche al "Quadro sistematico per la preparazione e presentazione del Bilancio" e non sono state effettuate deroghe all'applicazione dei principi IAS/IFRS. In particolare l'informativa richiesta dallo IFRS 1 è stata riportata all'interno della Parte B di Nota integrativa.

Il presente Bilancio evidenzia una perdita di esercizio pari a euro -1.354.371, determinata fondamentalmente da un complesso di svalutazioni operate su immobili di proprietà, per un



valore complessivo di euro 23.000, oltre a ulteriori svalutazioni apportate ad altri immobili, classificati entro il comparto dei beni merce di cui allo IAS 2, per un totale di euro 497.800. Inoltre, si segnala che nel presente Bilancio sono state stornate tutte le imposte anticipate accantonate negli anni sulle svalutazioni degli immobili per complessivi euro 384.705.

## Lo scenario macroeconomico

Sia lo scenario macroeconomico internazionale sia quello interno nel 2020 sono stati fortemente condizionati dall'impatto della pandemia Covid-19, originatasi in Cina ad inizio 2020 e diffusasi rapidamente in tutto il mondo.

Durante la prima ondata vari Paesi hanno imposto severi provvedimenti per limitare la diffusione della pandemia. Le misure restrittive hanno determinato una riduzione della produzione, dei consumi e del commercio tanto interno quanto internazionale con una conseguente diminuzione del PIL. Nei mesi estivi, per effetto di un allentamento della pandemia si è assistito ad una ripresa dell'attività economica superiore alle attese. Nel quarto trimestre si è assistito ad una recrudescenza della pandemia, specie negli Stati Uniti e nell'Unione Europea, che ha reso necessari nuovi provvedimenti restrittivi (anche se inferiori a quelli di inizio anno) con un conseguente nuovo rallentamento dell'economia.

Le attese di lungo periodo, anche a seguito dell'avvio delle campagne vaccinali in vari Paesi, appaiono migliori anche se condizionate dai tempi necessari per la distribuzione e la somministrazione di vaccini su larga scala.

Il PIL mondiale, secondo la stima del Fondo Monetario Internazionale, è diminuito, nel 2020, del 3,5% (nel 2019 si era avuto un aumento del +2,8%). Nel 2020 l'economia USA è diminuita del 4,9% (+1,6% nel 2019). L'economia giapponese ha visto una diminuzione del PIL del 5,1% (+0,3% nel 2019). Nel 2020 l'economia cinese è cresciuta del 2,3% circa (+6,0% nel 2019). L'Area Euro, nel 2019, ha visto una flessione del PIL del 7,2% (+1,3% nel 2019). La produzione industriale dell'Eurozona ha evidenziato un rallentamento.

Il tasso d'inflazione medio annuo nell'Area Euro (misurato dall'indice armonizzato HICP), dal 2019 al 2020, è passato dall'1,20% del 2019 allo 0,30% del 2020. L'andamento dei prezzi al consumo è risultato differente fra i paesi dell'area: in Germania è passato dall'1,40% allo 0,40%, in Francia dall'1,30% allo 0,50% e in Spagna dallo 0,80% al -0,30%, per l'Italia dallo 0,60% del 2019 al -0,10% del 2020. Analizzando i dati tendenziali a dicembre 2020 la variazione dell'indice armonizzato HICP per l'Area Euro è - 0,3%.

La politica monetaria della BCE è rimasta espansiva. Gli acquisti di titoli effettuati sulla base del programma di

acquisto di attività (APP - Asset Purchase Programme) e del programma di acquisto di titoli pubblici e privati per l'emergenza pandemica (PEPP - Pandemic Emergency Purchase Programme) e l'impatto delle aste di rifinanziamento a lungo termine del programma TLTRO III hanno determinato una riduzione del livello dei tassi di interesse e dei premi per il rischio di credito. Nella riunione del 10 dicembre 2020 la BCE ha ampliato la portata di questi programmi in considerazione delle conseguenze economiche della pandemia che si protrarranno più a lungo di quanto inizialmente ipotizzato. Ci si attende che l'insieme delle misure adottate contribuiscano a sostenere la crescita economica.

## Approvazione del Bilancio d'esercizio

---

La Società non si è avvalsa della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il Bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

## Fatti di particolare rilievo

---

Nel corso del 2020 la Società, coerentemente alle linee strategiche definite dalla Capogruppo, ha realizzato la cessione di tre immobili (Modena Largo Sant'Agostino, Mirandola Via Roma, Mirandola Viale 5 Martiri) per un corrispettivo complessivo di euro 607,850 migliaia, registrando un effetto economico negativo a carico dell'esercizio pari a euro 19,650 migliaia.

Gli immobili concessi in locazione hanno generato ricavi per l'esercizio pari a complessivi euro 157,0 migliaia.

Nel secondo semestre del 2020 sono state sottoscritte due proposte di vendita per gli immobili situati nel Comune di Arzachena (SS) nelle località Micalosu e Mascaratu, condizionate al positivo completamento degli iter di regolarizzazione urbanistica in corso, con termine di scadenza della condizione sospensiva nei primi mesi del 2021.

È proseguita l'attività di riqualifica e valorizzazione del patrimonio immobiliare attraverso:

- la messa a reddito tramite contratti di locazione di tre immobili situati nel Comune di Saludecio (RN);
- l'ottenimento in data 31.07.2020 da parte del Comune di Riccione (RN) del Provvedimento di valutazione preventiva riguardante il compendio immobiliare ex colonia Perla Verde – hotel Green House riguardante la demolizione e la ricostruzione con ampliamento per la creazione di un condhotel.

La Società si è avvalsa anche per l'esercizio 2020 dei servizi di intermediazione e gestione immobiliare prestati da soggetti terzi qualificati al fine della cessione del portafoglio immobiliare di proprietà e/o della relativa messa a reddito tramite locazione.

La Società non ha effettuato investimenti nel corso dell'esercizio.

## Attività di direzione e coordinamento

---

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si rende noto che la Società appartiene al Gruppo SANFELICE Banca Popolare ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società SANFELICE 1893 Banca Popolare.

I principali effetti che l'attività di direzione e coordinamento ha prodotto sull'attività di impresa e sui suoi risultati sono costituiti dalle dismissioni e dalla messa a reddito di parte del patrimonio immobiliare, coerentemente alle linee strategiche di Gruppo già richiamate, conseguite nel corso dell'esercizio anche per il tramite delle risorse, in termini di componente HR e competenze tecniche, rese disponibili dalla Capogruppo.

Nel seguito si forniscono le motivazioni relative all'assunzione di decisioni influenzate dalla Società che svolge attività di direzione e coordinamento: le linee strategiche finalizzate alla cessione del patrimonio immobiliare trovano fondamento nell'esigenza del Gruppo bancario di ottimizzare le risorse patrimoniali della Società immobilizzate, caratterizzate da scarsa redditività o infruttifere, al fine di liberare patrimonio da ridestinare al sostegno del core business bancario e dei relativi coefficienti regolamentari consolidati.



## Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

### Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>11.027.063</b>	<b>82,19 %</b>	<b>13.681.477</b>	<b>82,89 %</b>	<b>(2.654.414)</b>	<b>(19,40) %</b>
Liquidità immediate	939.574	7,00 %	2.513.137	15,23 %	(1.573.563)	(62,61) %
Disponibilità liquide	939.574	7,00 %	2.513.137	15,23 %	(1.573.563)	(62,61) %
Liquidità differite	288.386	2,15 %	288.328	1,75 %	58	0,02 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	288.386	2,15 %	288.328	1,75 %	58	0,02 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi						
Rimanenze	9.799.103	73,04 %	10.880.012	65,92 %	(1.080.909)	(9,93) %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>2.389.086</b>	<b>17,81 %</b>	<b>2.824.339</b>	<b>17,11 %</b>	<b>(435.253)</b>	<b>(15,41) %</b>
Immobilizzazioni immateriali						
Immobilizzazioni materiali	2.389.031	17,81 %	2.439.579	14,78 %	(50.548)	(2,07) %
Immobilizzazioni finanziarie						
Crediti dell'Attivo Circolante a m/ termine	55		384.760	2,33 %	(384.705)	(99,99) %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>13.416.149</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16.505.816</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(3.089.667)</b>	<b>(18,72) %</b>

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>13.389.143</b>	<b>99,80 %</b>	<b>15.434.439</b>	<b>93,51 %</b>	<b>(2.045.296)</b>	<b>(13,25) %</b>
Passività correnti	13.374.255	99,69 %	15.378.321	93,17 %	(2.004.066)	(13,03) %
Debiti a breve termine	13.374.255	99,69 %	15.378.321	93,17 %	(2.004.066)	(13,03) %
Ratei e risconti passivi						

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>Passività consolidate</b>	<b>14.888</b>	<b>0,11 %</b>	<b>56.118</b>	<b>0,34 %</b>	<b>(41.230)</b>	<b>(73,47) %</b>
Debiti a m/l termine	14.888	0,11 %	19.989	0,12 %	(5.101)	(25,52) %
Fondi per rischi e oneri			36.129	0,22 %	(36.129)	(100,00) %
TFR						
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>27.006</b>	<b>0,20 %</b>	<b>1.071.376</b>	<b>6,49 %</b>	<b>(1.044.370)</b>	<b>(97,48) %</b>
Capitale sociale	100.000	0,75 %	100.000	0,61 %		
Riserve	1.281.377	9,55 %	1.677.666	10,16 %	(396.289)	(23,62) %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.354.371)	(10,10) %	(706.290)	(4,28) %	(648.081)	(91,76) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>13.416.149</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16.505.815</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(3.089.666)</b>	<b>(18,72) %</b>

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Indice di autocopertura del capitale fisso	0,01	0,44
Indice di disponibilità	0,82	0,92
Indice di liquidità	0,09	0,21

Legenda indicatori di situazione finanziaria:

Indice di autocopertura del capitale fisso =  $\frac{\text{Capitale Proprio}}{\text{Immobilizzazioni}}$

Indice di disponibilità =  $\frac{\text{Capitale Circolante}}{\text{Passività correnti}}$

Indice di liquidità =  $\frac{\text{Capitale Circolante} - \text{Rim. Finali}}{\text{Passività correnti}}$

## Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della Società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

## Conto Economico

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>773.981</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.427.234</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(653.253)</b>	<b>(45,77) %</b>
- Costi operativi immobili	635.300	82,08 %	1.221.942	85,62 %	(586.642)	(48,01) %
- Spese generali	298.099	38,52 %	293.095	20,54 %	5.004	1,71 %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(159.418)</b>	<b>(20,60) %</b>	<b>(87.803)</b>	<b>(6,15) %</b>	<b>(71.615)</b>	<b>(81,56) %</b>
- Altri ricavi						
- Costo del personale						
- Accantonamenti	487.600	63,00 %	285.383	20,00 %	202.217	70,86 %
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(647.018)</b>	<b>(83,60) %</b>	<b>(373.186)</b>	<b>(26,15) %</b>	<b>(273.832)</b>	<b>(73,38) %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	50.547	6,53 %	174.801	12,25 %	(124.254)	(71,08) %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>(697.565)</b>	<b>(90,13) %</b>	<b>(547.987)</b>	<b>(38,40) %</b>	<b>(149.578)</b>	<b>(27,30) %</b>
+ Altri ricavi						
- Oneri diversi di gestione	121.663	15,72 %	117.918	8,26 %	3.745	3,18 %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(819.228)</b>	<b>(105,85) %</b>	<b>(665.905)</b>	<b>(46,66) %</b>	<b>(153.323)</b>	<b>(23,02) %</b>
+ Proventi finanziari	235	0,03 %	331	0,02 %	(96)	(29,00) %
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>(818.993)</b>	<b>(105,82) %</b>	<b>(665.574)</b>	<b>(46,63) %</b>	<b>(153.419)</b>	<b>(23,05) %</b>
+ Oneri finanziari	(186.802)	(24,14) %	(216.517)	(15,17) %	29.715	13,72 %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(1.005.795)</b>	<b>(129,95) %</b>	<b>(882.091)</b>	<b>(61,80) %</b>	<b>(123.704)</b>	<b>(14,02) %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
<b>+ Quota ex area straordinaria</b>						
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>(1.005.795)</b>	<b>(129,95) %</b>	<b>(882.091)</b>	<b>(61,80) %</b>	<b>(123.704)</b>	<b>(14,02) %</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	348.576	45,04 %	(175.801)	(12,32) %	524.377	298,28 %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(1.354.371)</b>	<b>(174,99) %</b>	<b>(706.290)</b>	<b>(49,49) %</b>	<b>(648.081)</b>	<b>(91,76) %</b>

## Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2020	Esercizio 2019
R.O.E.	(50,1507) %	(65,92) %
R.O.I.	(6,11) %	(4,03) %
R.O.S.	(1,058) %	(46,65) %

Legenda indicatori di situazione economica:

$$\text{Roe (return on equity)} = \frac{\text{Reddito netto}}{\text{Capitale Proprio}}$$

$$\text{Roi (return on investments)} = \frac{\text{Reddito ante gest. finanziaria}}{\text{Totale Impieghi}}$$

$$\text{Ros (return on sales)} = \frac{\text{Reddito ante gest. finanziaria}}{\text{Fatturato}}$$

## Note di commento

### Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

#### Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si attesta che la Società non è esposta a particolari rischi e/o incertezze, anche in considerazione del sostegno finanziario e patrimoniale garantito dalla Capogruppo e riconfermato dal relativo Consiglio di Amministrazione con delibera in data 10.11.2020.

#### Informazione sul personale

La Società non ha dipendenti in organico. Tutte le attività connesse alla gestione operativa e amministrativa sono affidate in outsourcer alla Capogruppo SANFELICE 1893 Banca Popolare.

#### Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

## Informativa sull'ambiente

Si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

## Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

La società è interamente posseduta dalla SANFELICE 1893 Banca Popolare Società Cooperativa per azioni, con la quale intrattiene rapporti di finanziamento e di tipo commerciale.

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le Società di cui al punto 2 terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile.

### Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Variazione assoluta
Conto corrente bancario	939.371	2.512.934	1.573.563-
verso controllanti	240.440	240.355	85
<b>Totale</b>	<b>1.179.811</b>	<b>2.753.289</b>	<b>1.573.478-</b>

### Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Variazione assoluta
Altri Debiti	715	-	715
Debito per rata contratto di service	26.556	32.014	5.458-
debiti verso controllanti	12.995.000	15.000.000	2.005.000-
<b>Totale</b>	<b>13.022.271</b>	<b>15.032.014</b>	<b>2.009.743-</b>

### IMPRESA CONTROLLANTE RAPPORTI DI CREDITO E DEBITO

Società	Natura	Importo
Sanfelice 1893	Credito per consolidato fiscale	240.440
Sanfelice 1893	Finanziamento	-12.995.000
Sanfelice 1893	Conto corrente bancario attivo	939.032

Sanfelice 1893	Debito commerciale	27.271
<b>SCAMBI DI BENI E SERVIZI</b>		
Società	Natura	Importo
Sanfelice 1893	Affitti Attivi e rimborsi spese	35.984
Sanfelice 1893	Contratto di service	106.224
Sanfelice 1893	Commissioni Bancarie	1.911
Sanfelice 1893	Interessi Attivi c/c	235
Sanfelice 1893	Bolli su c/c	15
Sanfelice 1893	Interessi Passivi c/c	2.916
Sanfelice 1893	Interessi passivi Mutui	183.767

## Azioni/quote della società controllante

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del Codice Civile, si precisa che la Società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della Controllante.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso danno segnali di prospettive stazionarie rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio appena chiuso.

## Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla realtà aziendale.

## Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si informa che la Società non detiene delle sedi operative secondarie.




## Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, si invita:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 unitamente alla Nota Integrativa e alla presente Relazione sulla Gestione;
- alla copertura del risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella Nota Integrativa.

In merito alla situazione ex art. 2482 ter c.c. di diminuzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale per effetto della perdita dell'esercizio, si segnala che in data 22.03.2021 la Capogruppo ha proceduto al reintegro del capitale fino alla soglia di legge con un versamento di euro 72.995.



**IMMOBILIARE CISPADANA SRL**

Sede legale: PIAZZA MATTEOTTI 23 SAN FELICE SUL PANARO (MO)

Iscritta al Registro Imprese di MODENA

C.F. e numero iscrizione: 03244550368

Iscritta al R.E.A. di MODENA n. 371030

Capitale Sociale sottoscritto Euro 100.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 03244550368

Società unipersonale

Società del gruppo SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della società

SANFELICE 1893 Banca Popolare

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020**



SCHEMI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE  
(importi in unità di euro)

Attivo IAS	31/12/2020	31/12/2019
Investimenti immobiliari	1.427.000	1.450.000
Immobilizzazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale	959.381	986.928
Altre immobilizzazioni materiali	2.650	2.650
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Partecipazioni in società controllate	0	0
Attività finanziare valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	0	0
Crediti per imposte anticipate	0	384.705
Altri crediti tributari non correnti	0	0
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	55	55
<i>-di cui verso altri</i>	55	55
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>2.389.086</b>	<b>2.824.338</b>
Rimanenze di beni	9.799.103	10.880.012
Altri crediti tributari correnti	3.607	24.494
Crediti commerciali e altri crediti correnti	285.056	263.749
<i>-di cui verso clienti</i>	16.933	10.308
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	241.867	241.849
<i>-di cui verso altri</i>	26.256	11.592
Crediti per imposte correnti	61	85
Disponibilità liquide	939.235	2.513.137
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	939.032	2.512.934
<i>-di cui Cassa</i>	203	203
<b>Totale attività correnti</b>	<b>11.027.063</b>	<b>13.681.477</b>
<b>Attività non correnti destinate alla vendita</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale attività</b>	<b>13.416.149</b>	<b>16.505.815</b>

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

Passivo e patrimonio netto IAS	31/12/2020	31/12/2019
Capitale sociale	100.000	100.000
Riserva da valutazione	0	0
Altre riserve	570.277	747.624
Utili/(perdite) portati a nuovo	711.099	930.042
Utile/(perdita) d'esercizio	-1.354.371	-706.290
<b>Patrimonio netto</b>	<b>27.005</b>	<b>1.071.376</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	15.603	19.989
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	715	0
-di cui verso altri	14.888	19.989
Debiti per imposte differite	0	36.129
Fondi per rischi ed oneri	0	0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>15.603</b>	<b>56.118</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	13.026.009	15.033.283
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	13.026.009	15.033.283
-di cui verso altri	0	0
Debiti commerciali e altri debiti correnti	347.040	343.356
-di cui verso fornitori	38.833	37.007
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	26.556	32.014
-di cui verso altri	281.651	274.335
Debiti per imposte correnti	492	1.682
Altri debiti tributari	0	0
<b>Totale passività correnti</b>	<b>13.373.541</b>	<b>15.378.321</b>
<b>Totale passività</b>	<b>13.389.144</b>	<b>15.434.439</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>13.416.149</b>	<b>16.505.815</b>

## CONTO ECONOMICO (importi in unità di euro)

Conto Economico IAS	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	773.015	1.419.773
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	36.164	47.618
-di cui da altri	736.850	1.372.155
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione	-656.236	-1.486.463
Altri ricavi e proventi	965	7.461
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	0	0
-di cui da altri	965	7.461
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>117.743</b>	<b>-59.228</b>
Acquisto di beni	-466.664	-20.862
Costi per servizi	-298.099	-293.095
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	-108.135	-106.680
-di cui da altri	-189.963	-186.415
Costi per godimento di beni di terzi	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	-50.547	-174.800
-di cui svalutazioni da Investimenti immobiliari	-23.000	-139.000
-di cui svalutazioni da Immobilizzazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale	0	0
-di cui svalutazioni da Immobilizzazioni immateriali	0	0
-di cui svalutazioni da Crediti compresi nelle attività correnti	0	0
-di cui ammortamenti da Investimenti immobiliari	0	0
-di cui ammortamenti da Immobilizzazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale	-27.547	-35.800
-di cui ammortamenti da Altre immobilizzazioni	0	0
-di cui ammortamenti da Immobilizzazioni immateriali	0	0
Accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri	0	0
Oneri diversi di gestione	-121.637	-117.918
<b>Totale costo della produzione</b>	<b>-936.946</b>	<b>-606.675</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>-819.203</b>	<b>-665.903</b>
Dividendi	0	0
Proventi finanziari	235	329
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	235	328
-di cui da altri	0	1
Oneri finanziari	-186.828	-216.517
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	-186.821	-216.353
-di cui da altri	-7	-164
Svalutazione di partecipazioni	0	0
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-1.005.796</b>	<b>-882.091</b>
Imposte	-348.576	175.801
-di cui correnti	0	203.060
-di cui anticipate/differite	-348.576	-27.259
<b>Risultato netto del periodo dell'attività corrente</b>	<b>-1.354.371</b>	<b>-706.290</b>
Risultato delle attività cessate al netto delle imposte	0	0
<b>Risultato netto del periodo</b>	<b>-1.354.371</b>	<b>-706.290</b>

PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA  
(importi in unità di euro)

Prospetto della redditività complessiva	31/12/2020	31/12/2019
<b>Risultato netto del periodo</b>	<b>-1.354.371</b>	<b>-706.290</b>
<u>Altre componenti reddituali al netto imposte senza rigiro a conto economico</u>		
Piani a benefici definiti	0	0
Titoli di capitale designati al fair value con impatto sulla redditività complessiva	0	0
<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redditività complessiva</b>	<b>-1.354.371</b>	<b>-706.290</b>




**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO – 31 DICEMBRE 2019**  
(importi in unità di euro)

	Esistenze al 01/01/2019	Modifica saldi Apertura	Esistenze al 01/01/2019	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio				Redditività complessiva esercizio 2019	Patrimonio netto 31/12/2019	
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto					
							Versamento copertura perdite	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi			Variazione strumenti di capitale
<b>Capitale:</b>												
a) quote	100.000		100.000									100.000
b) altre azioni			0									0
Sovrapprezzi di emissione			0									0
Riserve	238.731	508.893	747.624									747.624
Riserve da valutazione Utile/(Perdite)	0		0									0
Portate a Nuovo	2.350.000		2.350.000	2.319.958			900.000,00					930.042
Utile (Perdita) di esercizio	-2.319.958		-2.319.958	2.319.958								-706.290
<b>Patrimonio netto</b>	<b>368.773</b>	<b>508.893</b>	<b>877.666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>900.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-706.290</b>	<b>1.071.376</b>

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO - 31 DICEMBRE 2020

(importi in unità di euro)

	Esistenze al 01/01/2020	Modifica saldi Apertura	Esistenze al 01/01/2020	Allocazione risultato esercizio precedente			Variazioni dell'esercizio				Redditività complessiva esercizio 2020	Patrimonio netto 31/12/2020
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto			Variazione strumenti di capitale		
							Versamento copertura perdite	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi			
<b>Capitale:</b>												
a) quote	100.000		100.000									100.000
b) altre azioni	0		0									0
Sovrapprezzi di emissione	0		0									0
Riserve	747.624	0	747.624									747.624
Riserve da valutazione	0		0									0
Utile/(Perdite)	930.042		930.042	706.290								533.752
Portate a Nuovo	-706.290		-706.290	706.290				310.000,00				-1.354.371
Utile (Perdita) di esercizio												
<b>Patrimonio netto</b>	<b>1.071.376</b>	<b>0</b>	<b>1.071.376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>310.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.354.371</b>	<b>27.005</b>

RENDICONTO FINANZIARIO –

Metodo indiretto  
(importi in unità di euro)

RENDICONTO FINANZIARIO (METODO INDIRETTO)	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
<b>1. Gestione</b>	<b>-789.117</b>	<b>-672.912</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.354.371	-706.290
Imposte sul reddito	348.576	-175.801
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		369.514
Accantonamenti ai fondi	166.130	-335.136
Ammortamenti delle immobilizzazioni	27.548	35.801
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	23.000	139.000
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>	<b>-704.164</b>	<b>507.008</b>
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	914.779	1.004.000
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-6.219	-2.197
Altri decrementi/(incrementi)	-1.612.724	-494.795
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>	<b>-390.621</b>	<b>118.401</b>
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-3.750	-45.515
Variazioni dei debiti tributari	-348.576	175.801
Altre variazioni	-38.295	-11.885
<b>Liquidità generata/assorbita dalla Gestione operativa (A)</b>	<b>- 1.883.902</b>	<b>- 47.503</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
(Rimborso di capitale)	310.000	-900.000
<b>Liquidità generata/assorbita dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>310.000</b>	<b>900.000</b>
<b>Totale liquidità netta generata/assorbita nel periodo</b>	<b>- 1.573.902</b>	<b>947.503</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio	2.513.137	3.460.640
<b>Disponibilità liquide a fine periodo</b>	<b>939.235</b>	<b>2.513.137</b>
<b>Incremento/decremento di liquidità nel periodo</b>	<b>- 1.573.902</b>	<b>- 947.503</b>

## Nota integrativa

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio d'esercizio al 31/12/2020 e viene ripartita secondo il seguente schema:

Parte A – Politiche contabili e dichiarazione di conformità ai principi contabili

Parte B – Adozione principi contabili IAS/IFRS

Parte C – Informazioni sullo stato patrimoniale

Parte D – Informazioni sul conto economico

Parte E – Operazioni con parti correlate

Parte F – Informativa di settore

Parte G – Altre informazioni

APPENDICE – PRIMA ADOZIONE PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI IFRS



## PARTE A – POLITICHE CONTABILI E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

### 1.1 – PARTE GENERALE

#### *Sezione 1 - Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali*

Il Bilancio della Società *Immobiliare Cispadana Srl* al 31 dicembre 2020 è redatto, per la prima volta, in conformità ai principi contabili internazionali – denominati IAS/IFRS - emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e omologati dall'Unione Europea, come stabilito dal Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, recepito in Italia all'art. 1 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2005 n. 38.

La Società, in quanto inclusa nel bilancio consolidato della SANFELICE 1893 Banca Popolare società cooperativa per azioni, ha esercitato l'opzione concessa dall'art. 4 comma IV del D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38, di redigere il proprio bilancio d'esercizio in conformità ai principi contabili internazionali. In particolare, la società, in quanto controllata da entità bancaria italiana di cui all'articolo 1 del testo unico della legge in materia bancaria e creditizia, ha scelto l'opzione di redigere a fini civilistici il proprio bilancio sulla base degli IAS/IFRS come consentito dal Decreto Legislativo 28 febbraio 2005 n. 38.

L'applicazione dei principi contabili internazionali è stata effettuata facendo riferimento anche al "Quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio" (Framework). Nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2020 sono stati applicati i principi contabili IAS/IFRS omologati ed in vigore alla medesima data.

In assenza di un principio o di una interpretazione applicabile specificamente ad una operazione, altro evento o circostanza, il nostro organo Amministrativo ha fatto uso del proprio giudizio nello sviluppare e applicare un principio contabile, al fine di fornire una informativa:

- Rilevante ai fini delle decisioni economiche da parte degli utilizzatori;
- Attendibile, in modo che il bilancio:
  - Rappresenti fedelmente la situazione patrimoniale - finanziaria, il risultato economico e i flussi finanziari della Società;
  - Rifletta la sostanza economica delle operazioni, altri eventi e circostanze, e non meramente la forma legale;
  - Sia neutrale, cioè scevro da pregiudizi;
  - Sia prudente;
  - Sia completo con riferimento a tutti gli aspetti rilevanti.

Come richiesto dallo IAS 8 nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali, o le modifiche di principi già in vigore, la cui applicazione è divenuta obbligatoria dall'esercizio 2019 e 2020.

RegolamentoCE di omologazione	TITOLO	In vigore dagli esercizi con inizio



# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

1986/2017	Regolamento (UE) 2017/1986 della Commissione del 31 ottobre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 291 del 9 novembre 2017, adotta l'IFRS 16 Leasing, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei contratti di leasing	1° gennaio 2019
498/2018	Regolamento (UE) 2018/498 della Commissione del 22 marzo 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 26 marzo 2018, adotta modifiche concernenti IFRS9; sono stati modificati la data di entrata in vigore e le disposizioni transitorie degli elementi di pagamento anticipato con compensazione negativa	1° gennaio 2019
1595/2018	Regolamento (UE) 2018/1595 della Commissione del 23 ottobre 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 265 del 24 ottobre 2018, adotta l'interpretazione IFRIC 23 Incertezza sui trattamenti ai fini dell'imposta sul reddito. L'interpretazione precisa come riflettere l'incertezza nella contabilizzazione delle imposte sul reddito	1° gennaio 2019
237/2019	Regolamento (UE) 2019/237 della Commissione dell'8 febbraio 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 39 dell' 11 febbraio 2019, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda il Principio contabile IAS 28	1° gennaio 2019
402/2019	E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 72 del 14 marzo 2019 il Regolamento (UE) 2019/402 della Commissione del 13 marzo 2019 che adotta «Modifica, riduzione o estinzione del piano (Modifiche allo IAS 19)»: le modifiche mirano a chiarire che, dopo la modifica, la riduzione o l'estinzione del piano a benefici definiti, l'entità dovrebbe applicare le ipotesi aggiornate dalla rideterminazione della sua passività (attività) netta per benefici definiti per il resto del periodo di riferimento	1° gennaio 2019
412/2019	E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 73 del 15 marzo 2019 il Regolamento (UE) 2019/412 della Commissione del 14 marzo 2019 che adotta «Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015- 2017», che comporta modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito, allo IAS 23 Oneri finanziari, all'IFRS 3 Aggregazioni aziendali e all'IFRS 11 Accordi a controllo congiunto.	1° gennaio 2019

Regolamento CE di omologazione	Titolo	In vigore dagli esercizi con inizio
--------------------------------	--------	-------------------------------------




2075/2019	E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 316 del 6 dicembre 2019 il Regolamento (UE) 2019/2075 della Commissione del 29 novembre 2019 che adotta le modifiche dei riferimenti all'IFRS Conceptual Framework. Le modifiche mirano ad aggiornare in diversi Principi contabili e in diverse interpretazioni i riferimenti esistenti al precedente Conceptual Framework, sostituendoli con riferimenti al Conceptual Framework rivisto.	1° gennaio 2020
2104/2019	E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 318 del 10 dicembre 2019 il Regolamento (UE) 2019/2104 della Commissione del 29 novembre 2019 che adotta le modifiche dello IAS 1 e dello IAS 8. Le modifiche chiariscono la definizione di "rilevante" al fine di rendere più facile per le imprese formulare giudizi sulla rilevanza e per migliorare la rilevanza delle informazioni nelle note al bilancio.	1° gennaio 2020

## Sezione 2 - Principi di redazione del bilancio

Il Bilancio redatto con chiarezza è rappresentativo in modo veritiero e corretto della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico dell'esercizio ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario (elaborato applicando il "metodo indiretto") e dalla nota integrativa.

Il Bilancio è corredato, ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, di una relazione degli amministratori sull'andamento della gestione e sulla situazione della Società.

Il bilancio d'esercizio è redatto all'unità di euro e trova corrispondenza nella contabilità aziendale, che rispecchia integralmente le operazioni poste in essere nel periodo.

Nella predisposizione del bilancio sono stati osservati i seguenti principi generali di redazione dettati dallo IAS:

1) Continuità aziendale. Gli amministratori hanno la ragionevole aspettativa che la società continuerà con la sua esistenza operativa ed hanno predisposto il bilancio nel presupposto della continuità aziendale; si ritiene, quindi, che non siano presenti dubbi sulla continuità aziendale in considerazione dell'appartenenza al Gruppo bancario SANFELICE 1893 Banca Popolare e all'impegno della Capogruppo per il sostegno finanziario e patrimoniale della Società, riconfermato con delibera del Consiglio di Amministrazione della Controllante in data 10.11.2020. Conseguentemente le attività, passività ed operazioni "fuori bilancio" sono state valutate secondo valori di funzionamento, in quanto destinate a durare nel tempo.

Si rimanda a quanto già dettagliatamente esposto nella Relazione degli Amministratori sulla gestione, nell'analogo capitolo.

2) Contabilizzazione per competenza economica. Costi e ricavi vengono rilevati, a prescindere dal momento del loro regolamento monetario, in base alla maturazione economica e secondo il criterio di correlazione. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

3) Coerenza di presentazione del bilancio. La presentazione e la classificazione delle voci vengono mantenute costanti da un esercizio all'altro allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni a meno che una variazione sia richiesta da un Principio Contabile Internazionale o da

una Interpretazione oppure non sia evidente che un'altra presentazione o classificazione non sia più appropriata in termini di rilevanza e attendibilità nella rappresentazione delle informazioni. Quando la presentazione o classificazione di voci di bilancio viene modificata, gli importi comparativi vengono riclassificati, quando possibile, indicando anche la natura e i motivi della riclassifica.

4) Rilevanza e aggregazione. Ogni classe rilevante di voci viene esposta distintamente in bilancio. Le voci di natura o destinazione dissimile vengono presentate distintamente a meno che queste siano irrilevanti.

5) Compensazione. Attività, passività, costi e ricavi non vengono compensati tra loro se non è richiesto o consentito da un Principio Contabile Internazionale.

6) Informativa comparativa. Le informazioni comparative vengono fornite per il periodo precedente per tutti i dati esposti nei prospetti di bilancio ad eccezione di quando un Principio Contabile Internazionale o una Interpretazione consenta diversamente. Vengono anche incluse delle informazioni di commento e descrittive quando ciò è significativo per una migliore comprensione del bilancio dell'esercizio di riferimento. Nella predisposizione del bilancio si è comunque applicato la normativa nazionale ove compatibile con i principi IAS.

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis Codice Civile. La rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

### **Sezione 3 - Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio**

Ai sensi dello IAS 10 il Consiglio di Amministrazione in data 24 marzo 2021 ha approvato e autorizzato la pubblicazione del presente bilancio e nel periodo di tempo intercorso tra la data di riferimento dello stesso e la sua approvazione non sono intervenuti fatti che comportino una rettifica dei dati approvati né si sono verificati fatti di rilevanza tale da richiedere una integrazione all'informativa fornita.

In merito alla situazione ex art. 2482 ter c.c. di diminuzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale per effetto della perdita dell'esercizio, si segnala che in data 22 marzo 2021 la Capogruppo ha proceduto al reintegro del capitale fino alla soglia di legge con un versamento di euro 72.995.

### **Sezione 4 – Altre Informazioni**

#### Informativa su erogazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 125 della Legge 4 agosto 2017, n. 124 ("Legge annuale per il mercato e la concorrenza")

Si deve premettere che la Legge n. 124 del 4 agosto 2017 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza" (di seguito anche Legge n. 124/2017) ha introdotto all'art. 1, commi da 125 a 129, alcune misure finalizzate ad assicurare la trasparenza nel sistema delle erogazioni pubbliche. In particolare, tale legge prevede, che le imprese debbano fornire nella nota integrativa del bilancio al 31 dicembre 2020 – e nell'eventuale nota integrativa consolidata – informazioni relative a "sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere" (di seguito per brevità "erogazioni pubbliche") ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dagli altri soggetti indicati dall'art. 1, comma 125 della citata legge. L'inosservanza dell'obbligo di pubblicazione comporta la restituzione delle somme ricevute ai soggetti eroganti.



Al fine di evitare l'accumulo di informazioni non rilevanti, è previsto che l'obbligo di pubblicazione non sussista qualora l'importo delle erogazioni pubbliche ricevute sia inferiore alla soglia di 10.000 euro.

Nonostante i chiarimenti forniti dal Consiglio di Stato con parere del 1 giugno 2018, n. 1149, la legge in esame presenta alcuni dubbi interpretativi ed applicativi, con particolare riferimento all'ambito oggettivo di applicazione, per i quali si è fatto anche riferimento agli orientamenti emersi dalle associazioni di categoria (Assonime). In particolare, tenuto conto dei criteri ispiratori della legge e degli orientamenti emersi, tra gli obblighi di informativa non dovrebbero ricomprendersi le seguenti fattispecie:

- corrispettivi di prestazioni dell'impresa nell'ambito dello svolgimento di prestazioni professionali, servizi e forniture o di altro incarico rientrante nell'esercizio tipico dell'attività di impresa. Trattasi, infatti, di importi ricevuti che non attengono al campo delle liberalità/politiche pubbliche di sostegno;
- le agevolazioni fiscali accessibili a tutte le imprese che soddisfano determinate condizioni, sulla base di criteri generali predeterminati, che peraltro formano oggetto di specifiche dichiarazioni;

In aggiunta, si deve precisare che dall'agosto 2017 è attivo il Registro nazionale degli aiuti di Stato presso la Direzione generale per gli incentivi alle imprese del Ministero dello sviluppo economico, in cui devono essere pubblicati gli aiuti di Stato e gli aiuti de minimis a favore di ciascuna impresa, da parte dei soggetti che concedono o gestiscono gli aiuti medesimi.

Ciò premesso, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017, n. 124, si fornisce di seguito evidenza degli importi incassati nel corso dell'esercizio 2019 dalla Società a titolo di "sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere".

Tipologia di contributo	Importi incassati nell'esercizio 2020
Contributo a fondo perduto ai sensi dell'art 25 DL 34 del 18/05/2020	2.000

#### Utilizzo di stime ed assunzioni nella predisposizione del bilancio

L'applicazione dei principi contabili, nell'impossibilità di valutare con precisione alcuni elementi di bilancio, comporta talora l'adozione di stime ed assunzioni in grado di incidere anche significativamente sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In particolare, sono stati adottati processi di stima a supporto del valore di iscrizione delle rimanenze dell'attivo circolante. Tali processi sono basati in larga misura su stime di recuperabilità futura dei valori iscritti secondo le regole dettate dalle norme vigenti e sono stati effettuati in un'ottica di continuità aziendale, ossia prescindendo da ipotesi di liquidazione forzata delle poste oggetto di valutazione.

Il processo valutativo, risultato particolarmente complesso in considerazione dell'attuale contesto macroeconomico e del mercato immobiliare, è stato effettuato con il supporto di società specializzate alle quali è stato chiesto di adottare criteri stringenti per la valutazione degli immobili. Il Consiglio di amministrazione nella seduta del 29 gennaio 2018 ha recepito la delibera del Consiglio di Amministrazione della Capogruppo il 24 gennaio 2018 in merito alla revisione della policy valutativa per gli immobili "merce" detenuti dalla controllata. Sono stati previsti criteri più prudenziali che riflettano le difficoltà di smobilizzo degli immobili. Le perizie di stima, oltre al

valore di mercato "base" devono includere un valore di mercato "in scenario avverso" che diventa il riferimento per la valutazione di Bilancio. Il valore di mercato "in scenario avverso" è determinato con metodi diversi in funzione della tipologia di immobile. Per gli immobili il cui valore di mercato è determinato con il metodo comparativo il valore di mercato "in scenario avverso" approssima il valore di immediato (o pronto) realizzo, che risulta minore del valore di mercato "base" e viene definito in funzione delle distribuzioni dei prezzi di compravendita degli immobili comparabili. Per gli immobili complessi oggetto di piani di trasformazione, il cui valore di mercato è stimato facendo riferimento a metodologie di tipo finanziario, il valore "in scenario avverso" viene identificato in funzione di uno scenario peggiorativo rispetto all'orizzonte temporale di trasformazione ipotizzato in sede di definizione del valore di mercato "base"; il valutatore stabilisce l'entità dell'allungamento necessario in un range tra 12 e 36 mesi.

## Revisione contabile

Il Bilancio è stato sottoposto a revisione contabile, ai sensi del D.Lgs 39/2010, da parte della società KPMG S.p.A., cui tale incarico è stato conferito in attuazione della delibera Assembleare del 24 marzo 2020 fino all'esercizio 2022.

## Continuità aziendale

Il bilancio della società chiude con una perdita di circa euro 1.354.371, consistentemente condizionata dalla rilevazione di rettifiche di valore su immobili per euro 497.800 e dalla cancellazione di imposte anticipate per euro 384.705. La perdita dell'esercizio porta il patrimonio netto al 31.12.2020 a euro 27.005 al di sotto del limite di 1/3 del capitale sociale.

A fronte della situazione generatasi, la Controllante in data 22.03.2021 ha proceduto al reintegro del capitale sociale tramite in versamento di euro 72.995, anche se l'art. 1 co. 266 della L. 178/2020 (legge di bilancio 2021) ha introdotto a decorrere dall'1.1.2021 le seguenti possibilità:

- per le perdite emerse nell'esercizio in corso alla data del 31.12.2020 - ovvero nei bilanci che chiudono a quella data così come in quelli a cavallo ("in primis" 1.7.2020 - 30.6.2021) - non si applicano gli artt. 2446 co. 2 e 3, 2447, 2482-bis co. 4, 5 e 6 e 2482-ter c.c. e non opera la causa di scioglimento della società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui agli artt. 2484 co. 1 n. 4 e 2545-duodecies c.c. (co. 1);
- il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo, ex artt. 2446 co. 2 e 2482-bis co. 4 c.c., è posticipato al quinto esercizio successivo (l'assemblea che approva il bilancio di tale esercizio deve ridurre il capitale in proporzione delle perdite accertate (co. 2)).

Alla luce di ciò, nella redazione del Bilancio al 31 dicembre 2020, gli Amministratori hanno considerato appropriato il presupposto della continuità aziendale in quanto a loro giudizio non sono emerse incertezze legate ad eventi o circostanze che, considerati singolarmente o nel loro insieme, possano far sorgere dubbi riguardo alla continuità aziendale.

## Opzione per il consolidato fiscale nazionale

A partire dall'esercizio 2010 è stata esercitata l'opzione per il regime del "consolidato fiscale nazionale, disciplinato dagli artt. 117-129 del TUIR, introdotto dal D.Lgs. 344/2003 e successive modifiche. Esso consiste in un regime opzionale, vincolante per tre anni, in virtù del quale le società controllate aderenti trasferiscono, ai soli effetti fiscali, il proprio risultato economico, unitamente alle ritenute subite, alle detrazioni e ai crediti di imposta alla controllante, in capo alla



quale è determinato un unico imponibile fiscale o un'unica perdita fiscale. L'opzione è stata rinnovata anche per il triennio 2019/2021.

Il perimetro di consolidamento è costituito dalla Banca e dalla Immobiliare Cispadana Srl - società interamente controllata.

## 1.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati in conformità ai principi contabili internazionali. Si espongono di seguito il contenuto ed i criteri adottati per la valutazione delle poste più significative del bilancio.

### 1. ATTIVITÀ MATERIALI

#### **Criteri di classificazione**

La voce include i terreni, gli immobili strumentali, gli investimenti immobiliari, i mobili, le attrezzature e gli arredi e macchine elettroniche d'ufficio.

Si tratta di attività materiali acquisite per essere utilizzate nella produzione e nella fornitura di beni e servizi, per essere affittate a terzi, o per scopi amministrativi e che si ritiene di utilizzare per più di un periodo.

#### **Criteri di iscrizione**

Le attività materiali sono inizialmente iscritte al costo comprensivo degli oneri accessori sostenuti e direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene. Le spese di manutenzione straordinaria che comportano un incremento dei benefici economici futuri sono imputate a incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico.

#### **Criteri di valutazione**

Le immobilizzazioni materiali, ad eccezione degli immobili non strumentali, sono valutate al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite di valore.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate pro-rata temporis lungo la loro vita utile, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti, ad eccezione:

- dei terreni, siano essi acquisiti singolarmente o incorporati nel valore dei fabbricati, in quanto hanno vita utile indefinita. Nel caso in cui il loro valore sia incorporato nel valore del fabbricato, in virtù dell'applicazione dell'approccio per componenti, sono considerati beni separabili dall'edificio; la suddivisione tra il valore del terreno e il valore del fabbricato avviene sulla base di perizie di esperti indipendenti;

Ad ogni chiusura di bilancio o di situazione infrannuale, in presenza di obiettive evidenze di perdite durevoli, si procede al confronto tra valore di carico del cespite ed il suo valore di recupero, pari al maggiore tra il "fair value", al netto degli eventuali costi di vendita, ed il relativo valore d'uso del bene, inteso come il valore attuale dei flussi futuri originati dal cespite.

Le eventuali rettifiche vengono rilevate a conto economico. Qualora vengano meno i motivi che hanno portato alla rilevazione della perdita si dà luogo ad una ripresa di valore che non può superare il valore che l'attività avrebbe avuto al netto degli ammortamenti calcolati in assenza di precedenti perdite di valore.

## **Criteria di cancellazione**

Si procede alla cancellazione dal bilancio all'atto della dismissione o quando hanno esaurito la loro funzionalità economica e non si attendono benefici economici futuri.

### **Criteria di rilevazione delle componenti reddituali**

Gli ammortamenti, calcolati "pro rata temporis", le perdite durature di valore, eventuali riprese di valore vengono allocate a conto economico alla voce "ammortamenti e svalutazione". Gli utili o le perdite da cessione sono invece rilevati nella voce "ricavi delle vendite e delle prestazioni".

Vengono ricomprese in questo raggruppamento le voci:

- 1) Investimenti immobiliari, detenuti in proprietà, suddivisi tra:
  - i) terreni;
  - ii) fabbricati.
- 2) Altri beni ad uso funzionale suddivisi in:
  - i) altri beni.

Le attività detenute a scopo d'investimento si riferiscono agli investimenti immobiliari di cui allo IAS 40, cioè a quegli immobili posseduti al fine di ricavarne canoni di locazione e/o conseguire un apprezzamento del capitale investito.

Le attività ad uso funzionale sono detenute per essere utilizzate nella produzione o nella fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi e si ritiene possano essere utilizzate per più di un periodo.

Le attività materiali, sia funzionali che detenute a scopo di investimento, sono inizialmente iscritte al costo d'acquisto, comprensivo di tutti gli oneri direttamente imputabili alla "messa in funzione" del bene (ad esempio costi di transazione, onorari professionali, costi diretti di trasporto del bene nella località assegnata, costi di installazione, costi di smantellamento).

Le spese sostenute successivamente sono rilevate ad incremento del costo del bene o rilevate come attività separate se è probabile che si godranno benefici economici futuri eccedenti quelli inizialmente stimati ed il costo può essere attendibilmente rilevato.

Non sono, invece, ammortizzate le immobilizzazioni materiali aventi vita utile illimitata.

## **2. ATTIVITÀ IMMATERIALI**

### **Criteria di classificazione**

Nella voce sono registrate attività intangibili, ad utilità pluriennale, in particolare sono rappresentate da oneri per l'acquisto delle licenze d'uso di software.

### **Criteria di iscrizione**

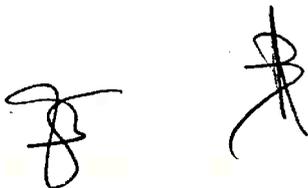
Le attività immateriali sono iscritte come tali se sono identificabili e trovano origine in diritti legali o contrattuali.

Le predette attività sono iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli eventuali oneri accessori ed aumentati delle spese successive sostenute per accrescerne il valore o la capacità produttiva iniziale.

### **Criteria di valutazione**

Dopo la rilevazione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo al netto degli ammortamenti e delle eventuali perdite durevoli di valore.

L'ammortamento è calcolato sistematicamente per il periodo previsto della loro utilità futura utilizzando il metodo di ripartizione a quote costanti.



Ad ogni chiusura di bilancio, alla presenza di evidenze di perdite durevoli di valore, le attività immateriali sono sottoposte ad impairment test registrando eventuali perdite a conto economico. Qualora vengano meno i motivi che hanno portato alla rilevazione della perdita si dà luogo ad una ripresa di valore che non può superare il valore che l'attività avrebbe avuto al netto degli ammortamenti calcolati in assenza di precedenti perdite di valore.

#### **Criteri di cancellazione**

Le attività immateriali vengono cancellate dal bilancio quando hanno esaurito la loro funzionalità economica e non si attendono benefici economici futuri.

#### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

Gli ammortamenti periodici, le perdite durature di valore, eventuali riprese di valore vengono allocate a conto economico alla voce "ammortamenti e svalutazioni".

### **3. FISCALITÀ CORRENTE E DIFFERITA**

#### **Criteri classificazione**

Le poste della fiscalità corrente includono eccedenze di pagamenti (attività correnti) e debiti da assolvere (passività correnti) per imposte di competenza dell'esercizio.

Le poste della fiscalità differita rappresentano, invece, imposte sul reddito recuperabili in periodi futuri in connessione con differenze temporanee deducibili (attività differite) e imposte sul reddito pagabili in periodi futuri come conseguenza di differenze temporanee tassabili (passività differite).

#### **Criteri di iscrizione, valutazione, cancellazione**

La società rileva gli effetti relativi alle imposte correnti e differite applicando rispettivamente le aliquote di imposta vigenti e le aliquote di imposta che si prevede saranno applicabili nell'esercizio nel quale sarà realizzata l'attività fiscale o sarà estinta la passività fiscale.

L'accantonamento per imposte sul reddito è determinato in base ad una prudentiale previsione dell'onere fiscale corrente, di quello anticipato e di quello differito. In particolare, le imposte anticipate e quelle differite vengono determinate sulla base delle differenze temporanee senza limiti temporali tra il valore attribuito ad un'attività o ad una passività secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori assunti ai fini fiscali.

Le attività per imposte anticipate, relative a differenze temporanee deducibili o a benefici fiscali futuri ottenibili dal riporto a nuovo di perdite fiscali, vengono iscritte in bilancio nella misura in cui esiste un'elevata probabilità del loro recupero, valutata sulla base della capacità della società di generare con continuità redditi imponibili nei futuri esercizi. Le passività per imposte differite vengono iscritte in bilancio, con le sole eccezioni dei maggiori valori dell'attivo rappresentati dalle riserve in sospensione d'imposta, in quanto la consistenza delle riserve disponibili già assoggettate a tassazione consente ragionevolmente di ritenere che non saranno effettuate d'iniziativa operazioni che ne comportino la futura tassazione.

Le imposte anticipate e quelle differite vengono contabilizzate a livello patrimoniale a saldi aperti e senza compensazioni, includendo le prime nella voce "Crediti per imposta anticipate" nelle attività non correnti e le seconde nella voce "Debiti per imposte differite" nelle passività non correnti.

Le attività e le passività iscritte per imposte anticipate e differite vengono sistematicamente valutate per tenere conto di eventuali modifiche intervenute nelle norme o nelle aliquote.

La consistenza delle passività fiscali viene inoltre adeguata per fare fronte agli oneri che potrebbero derivare da accertamenti già notificati o comunque da contenziosi in essere con le autorità fiscali.



La rilevazione di imposte anticipate a fronte di perdite computabili in diminuzione del reddito complessivo dei periodi d'imposta successivi è ammessa nella misura in cui è probabile che sarà realizzato un reddito imponibile che ne consentirà il recupero. Per le imposte rientranti nel consolidato fiscale di Gruppo, tali considerazioni sono effettuate a livello consolidato tramite un probability test. Per tale ragione nel corso del 2020 si è ritenuto opportuno procedere all'eliminazione di tutte le imposte anticipate, anche in considerazione dell'evento pandemico che ha originato ulteriore incertezza nel contesto economico e territoriale di riferimento.

#### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

Attività e passività fiscali vengono contabilizzate con contropartita, di norma, a conto economico salvo quando esse derivino da operazioni i cui effetti vanno attribuiti direttamente al patrimonio netto; in quest'ultimo caso vengono imputate al patrimonio.

#### **4. RIMANENZE**

##### **Criteri classificazione**

Le rimanenze sono classificate nelle correnti dell'attivo las e le loro movimentazione a conto economico viene rilevata nel valore della produzione.

##### **Criteri di iscrizione, valutazione, cancellazione**

Le rimanenze sono merci costituite da immobili posseduti per la vendita nel normale svolgimento dell'attività o impiegate nei processi produttivi per la vendita.

Le rimanenze vengono inizialmente iscritte al costo.

Le rimanenze sono valutate al minore fra costo e valore netto di realizzo. Il costo comprende tutti i costi direttamente imputabili, e, ove applicabile, la mano d'opera diretta, i costi di costruzione e realizzazione e le spese generali di produzione. Il valore netto di realizzo è dato dalla differenza tra il prezzo di vendita stimato meno i costi stimati di completamento e i costi stimati necessari per realizzare la vendita. Tali valori dipendono quindi dal buon esito di future cessioni o attività di valorizzazione, stante l'assenza ad oggi di offerte vincolanti di acquisto. In considerazione del permanere della situazione di crisi del settore immobiliare, la società ha ritenuto opportuno e prudentiale valutare gli immobili al valore del "pronto realizzo", anche se la società ritiene opportuno attendere tempi più proficui per procedere alla cessione degli immobili.

Per tutti gli immobili iscritti a rimanenza, anche se già svalutati negli esercizi precedenti, si è provveduto a far redigere nuove perizie estimative da parte di società specializzate al fine di adeguare i valori di bilancio a quelli di mercato. Alla fine dell'esercizio la svalutazione complessiva ammonta a euro 8.861.559.

Si ricorda che tra le rimanenze al 31/12/2020 risulta iscritto l'immobile di Finale Emilia gravemente danneggiato dal sisma del 2012; esso è stato decrementato nel 2012 del valore relativo al costo di ripristino pari a euro 150.000, secondo quanto rilevato da apposita perizia di stima asseverata. Nel corso del 2019 sono terminati i lavori di ristrutturazione, i lavori sono stati svolti con il contributo sisma 2012 Pratica sfinge n.cr 58437-2016 del 28/10/2016. La pratica è stata presentata unitariamente all'altro proprietario dell'Immobile che risulta intestatario di tutte le fatture. Il contributo totale ottenuto per la ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare è stato di euro 1.254.796,13 di cui di spettanza della società 34,65% pari a euro 434.786,86.



## 5. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

I crediti commerciali e gli altri crediti sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, ad eccezione delle poste a vista e a breve termine per le quali il fattore temporale risulta trascurabile.

Dopo l'iscrizione iniziale i crediti sono successivamente valutati al costo e ridotti in caso di perdite di valore mediante l'iscrizione di apposito fondo svalutazione crediti.

## 6. DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

La voce relativa a cassa e mezzi equivalenti include cassa e conti correnti bancari iscritti in bilancio al valore nominale.

## 7. DEBITI

Alla data di prima iscrizione, i debiti sono iscritti nello stato patrimoniale al loro fair value, che usualmente corrisponde al corrispettivo, rettificato di eventuali costi di transazione. Successivamente, i debiti, ad eccezione delle poste a vista e a breve termine per le quali il fattore temporale risulta trascurabile, sono valutati al costo ammortizzato con il metodo del tasso di interesse effettivo.

## 8. FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono costituiti da passività rilevate quando:

- l'impresa ha un'obbligazione attuale (legale o implicita) quale risultato di un evento passato;
- è probabile che in futuro sia necessario l'esborso di risorse atte ad adempiere l'obbligazione;
- può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione.

Se queste condizioni non sono soddisfatte, non viene rilevata alcuna passività.

Gli importi accantonati sono determinati in modo che rappresentino la migliore stima della spesa richiesta per adempiere alle obbligazioni. Nel determinare tale stima si considerano i rischi e le incertezze che attengono ai fatti e alle circostanze in esame.

In particolare, laddove l'effetto del differimento temporale nel sostenimento dell'onere consista in un importo rilevante, l'ammontare dell'accantonamento è determinato come il valore attuale del costo che si suppone sarà necessario per estinguere l'obbligazione. Viene in tal caso utilizzato un tasso di attualizzazione, al lordo delle imposte, tale da riflettere le valutazioni correnti di mercato del valore attuale del denaro ed i rischi specifici connessi alla passività.

I fondi accantonati sono periodicamente riesaminati ed eventualmente rettificati per riflettere la migliore stima corrente. Quando, a seguito del riesame, il sostenimento dell'onere diviene improbabile, l'accantonamento viene stornato.

Un accantonamento è utilizzato solo a fronte degli oneri per i quali è stato originariamente iscritto.

## 9. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui i benefici economici sono conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al fair value del corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente, tenuto conto dei termini contrattuali pattuiti e degli impegni presi.



I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- ricavi di locazione: i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati sulla base del principio contabile internazionale IFRS 16 (paragrafo 90), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- ricavi di vendita di immobili: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento dell'effettiva esecuzione della performance obligation definita contrattualmente e quindi al trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile, momento in cui generalmente viene inoltre regolato il corrispettivo della transazione;
- prestazione di servizi: i ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

## 10.COSTI PER ACQUISTO DI BENI E SERVIZI

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuativi, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Le operazioni infragruppo sono state effettuate a valori di mercato cioè alle condizioni che si sarebbero applicate fra parti indipendenti.

## 11.PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi ed oneri di natura finanziaria sono relativi alle disponibilità liquide ed ai debiti verso banche ed altri finanziatori e sono iscritti in base al criterio di competenza.

## 12.VALUTAZIONE POSTE IN VALUTA

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

## 13.OPERAZIONI CON OBBLIGO DI RETROCESSIONE A TERMINE

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.



## PARTE B – ADOZIONE PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI IAS/IFRS

In data 3 giugno 2020 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'adozione dei principi contabili internazionali IAS/IFRS a decorrere dall'esercizio 2020, conseguentemente il bilancio afferente l'esercizio 2020 sarà il primo che verrà esplicitamente dichiarato conforme ai principi IAS/IFRS 1.

Circa le modalità di passaggio ai nuovi principi contabili, si è fatto riferimento ai contenuti di cui all'OPI n. 5 di Assirevi in tema di IFRS, documento di orientamento che si occupa degli effetti sulle valutazioni di bilancio di una diversa tempistica di passaggio ai principi contabili internazionali nei bilanci separati della consolidante o delle consolidate rispetto al relativo bilancio consolidato.

Nella nostra fattispecie, il paragrafo D16 dell'IFRS 1 prevede che, se una società consolidata (controllata) adotta, per la prima volta, i principi contabili internazionali nel proprio bilancio ad una data successiva a quella utilizzata dalla società controllante per la redazione del bilancio consolidato (come nel nostro caso), essa può valutare le proprie attività o passività nel bilancio scegliendo tra due alternative:

- a) ai valori risultanti dall'applicazione dell'IFRS 1 alla successiva data di passaggio ai principi contabili internazionali da parte della consolidata;
- b) ai medesimi valori inclusi nel bilancio consolidato redatto dalla società controllante, basati sulla data di transizione ai principi contabili internazionali della stessa, ad esclusione degli effetti delle rettifiche di consolidamento e dell'applicazione dei criteri previsti per le aggregazioni aziendali con riferimento all'operazione con cui la società controllante ha acquisito il controllo della controllata.

La soluzione prevista al punto a) è coerente con il principio generale fissato dall'IFRS 1, applicabile anche alle controllate, di assicurare in primo luogo la comparabilità fra i dati di bilancio fra le entità che adottano i principi contabili internazionali per la prima volta alla medesima data, essendo ritenuto un obiettivo secondario quello della comparabilità tra neo-utilizzatori ed entità che già applicano i principi contabili internazionali (IFRS 1, BC 10; IFRS 1, BC 61).

La possibilità, prevista al punto b), di allineare i dati del bilancio della consolidata a quelli utilizzati per la preparazione del bilancio consolidato è invece il frutto dell'esigenza di consentire una semplificazione amministrativa in modo da evitare alla società consolidata di tenere un'onerosa doppia contabilità senza alcun beneficio per gli utilizzatori. La facoltà così concessa alla società consolidata non ne diminuisce la significatività e l'attendibilità del bilancio, perché consente una valutazione che è già accettabile in base ai principi contabili internazionali nel bilancio consolidato della capogruppo (IFRS 1, BC 59-62).

Per le motivazioni sopra esposte, si è scelto di utilizzare la possibilità di cui al punto b) precedente, con riporto al 01/01/2019 del delta tra situazione contabile di bilancio al 31/12/2018 ed i valori di cui al reporting package al 31/12/2018 verso la Capogruppo, ai fini della redazione del Bilancio Consolidato del Gruppo.

Ciò premesso, si ricorda che il bilancio della nostra società riferito all'ultimo esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435 bis del Cod. Civ., era stato redatto nella forma abbreviata. Esso faceva quindi riferimento alla normativa generale di cui al Codice Civile (Libro V, Titolo V, Sezione IX, Artt. 2423/2435 ter) ed in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. 139/2015.

Per l'adozione dei principi contabili IAS/IFRS, si è tenuto conto che:

- 1) l'art. 4, 4° comma, del D.Lgs. 38/2005 dà facoltà di redigere il bilancio in conformità ai principi contabili internazionali a partire dall'esercizio chiuso o in corso al 31 dicembre 2005 alle società di cui alla lettera e), art. 2, del medesimo D.Lgs. 38/05;
- 2) l'art. 2, lettera e), parla di "società incluse, secondo i metodi di consolidamento integrale, proporzionale e del patrimonio netto, nel bilancio consolidato redatto dalle società indicate alle lettere da a) a d) diverse da quelle che possono redigere il bilancio in forma abbreviata, ai sensi dell'articolo 2435-bis del codice civile, e diverse da quelle indicate alle lettere da a) a d)";
- 3) fino al 2019, la società ha redatto il bilancio in forma abbreviata, in quanto, due dei seguenti limiti, previsti dall'articolo 2435-bis del Codice Civile, per due esercizi consecutivi, non sarebbero risultati superati:
  - totale dell'attivo dello stato patrimoniale: 4.400.000 euro;
  - ricavi delle vendite e delle prestazioni: 8.800.000 euro;
  - dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 50 unità.
- 4) il Bilancio di Immobiliare Cispadana Spa, essendo la società partecipata in maniera totalitaria dalla Capogruppo SANFELICE 1893 Banca Popolare, affluisce al bilancio consolidato della stessa, dove la Capogruppo è una banca italiana di cui all'art. 1 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.

Tutto ciò premesso, si è ritenuto utile valutare e poi deliberare l'opzione di redigere il bilancio di esercizio della Immobiliare Cispadana SPA a decorrere dall'esercizio 2020 in conformità agli IAS/IFRS, ovvero applicando i principi contabili internazionali "International Accounting Standard (IAS)" e "International Financial Reporting Standard (IFRS)".

Le imprese che applicano per la prima volta i principi contabili internazionali, sia per obbligo sia per facoltà, sono tenute a seguire una particolare procedura, prevista dagli stessi principi contabili, perché il proprio bilancio possa essere dichiarato ad essi conforme. Tale procedura è esposta nel principio contabile internazionale IFRS1, First-time Adoption of International Financial Reporting Standards.

L'applicazione di IFRS 1 è obbligatoria per il primo bilancio che viene esplicitamente dichiarato conforme agli IFRS. Esso deve contenere i dati comparativi dell'esercizio precedente, anch'essi predisposti applicando gli IFRS. La data di inizio di tale esercizio precedente, ovvero l'1/1/2019, i cui dati di bilancio sono per la prima volta esposti secondo gli IFRS, è la data di passaggio agli IFRS. Per quanto attiene la classificazione del patrimonio immobiliare della società, sono state individuate le seguenti le seguenti categorie di immobilizzazioni materiali:

- i) immobili detenuti dall'impresa, di uso durevole, come strumentali per la produzione del reddito (utilizzo diretto nella produzione di beni o servizi, per usi nell'amministrazione aziendale o per locazione), di cui allo IAS 16, da considerarsi "attività non correnti", di seguito anche "Immobili IAS 16";
- ii) immobili destinati ad investimento immobiliare di cui allo IAS 40, posseduti al fine di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambe le motivazioni, da considerarsi "attività non correnti", di seguito anche "Immobili IAS 40".
- iii) immobilizzazioni classificate come rimanenze di beni posseduti per la vendita nel normale svolgimento dell'attività di cui allo IAS 2 – Beni Merce, da considerarsi "attività correnti", di seguito anche "Immobili Merce IAS 2".



Tenuto conto dell'attuale configurazione del patrimonio immobiliare della nostra società, si è deliberato che, tra gli immobili di cui allo IAS 16, ovvero funzionali all'attività sociale, fosse ricompresi gli immobili di *Sermide e Bomporto* e, quindi, la ripartizione deliberata è stata la seguente:

- a) immobili IAS 16: immobile *Sermide* e immobile *Bomporto*, utilizzate direttamente dalla capogruppo;
- b) Immobili IAS 40: immobile di *Bologna - via san Felice 136* e immobile di *Modena - via Perlasca 20*;
- c) Immobili merci IAS 2: tutti gli immobili attualmente classificati come "merce".

Circa i criteri di valutazione adottati per gli immobili di cui al punto a)-immobili IAS 16, è stata deliberata l'adozione del "modello del costo", in luogo del modello del "fair value - valore equo", al fine di ricondurre gli immobili ad un processo di ammortamento in base ad un criterio sistematico durante la loro vita utile ed anche la misurazione delle perdite per riduzione di valore risulterà in tal modo omogenea, in quanto si farà sempre riferimento a quanto previsto dallo IAS 36 "Riduzione di valore delle attività".

Con riferimento invece alla valutazione degli immobili di cui ai punti b)-c) deve essere condotta al minore tra il costo e il valore netto di realizzo, senza alcun processo di ammortamento da svolgere.

Il primo bilancio che viene esplicitamente dichiarato conforme agli IFRS è quello afferente l'esercizio 2020 e cioè il presente, con la conseguenza che la data di passaggio agli IFRS è stata fissata al 1° gennaio 2019.

Dopo queste premesse, viene qui di seguito rappresentato lo Stato Patrimoniale al 31/12/2019 sviluppato in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis C.C., con evidenza, a lato, dei valori "IAS/IFRS" così come affluiti al Bilancio Consolidato della Capogruppo al 31/12/2019 e dei relativi delta intervenuti, per ognuno dei quali viene data una breve illustrazione:

	VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2019	31/12/2019	VARIAZ. ASS.	VARIAZ. %
		IAS	OIC		
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>2.439.579</b>	<b>2.471.216</b>	- 31.637	-1,30%
II	Immobilizzazioni materiali	2.439.579	2.471.216	- 31.637	-1,30%
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>14.064.256</b>	<b>13.665.008</b>	<b>399.248</b>	<b>2,84%</b>
I	Rimanenze	10.880.012	10.490.012	390.000	3,58%
II	Crediti	3.184.041	3.174.793	9.248	0,29%
IV	Disponibilità liquide	203	203	-	0,00%
<b>D</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>1.981</b>	<b>1.981</b>	-	<b>0,00%</b>
	<b>Totale voci dell'attivo</b>	<b>16.505.816</b>	<b>16.138.205</b>	<b>367.611</b>	<b>2,23%</b>




# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

	VOCI DEL PASSIVO	31/12/2019	31/12/2019	VARIAZ. ASS.	VARIAZ. %
		IAS	OIC		
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
I	Capitale	100.000	100.000	-	0,00%
IV	Riserva legale	20.000	20.000	-	0,00%
VI	Altre riserve, distintamente indicate	1.657.659	1.148.773	508.886	30,70%
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	-706.290	-528.943	177.347	25,11%
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.071.369</b>	<b>739.830</b>	<b>331.539</b>	<b>30,95%</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>36.129</b>		<b>36.129</b>	<b>100,00%</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>	<b>15.362.492</b>	<b>15.362.492</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>E</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>35.826</b>	<b>35.883</b>	<b>57</b>	<b>-0,16%</b>
	<b>Totale Passivo e PN</b>	<b>16.505.816</b>	<b>16.138.205</b>	<b>367.611</b>	<b>130,79%</b>

**La voce immobilizzazioni materiali:** Il delta rappresenta le variazioni intervenute sul patrimonio immobiliare della società in seguito alla First Time Adoption in particolare può essere così sintetizzata:

VARIAZIONE VALORI	
Passaggio a las 2 Immobile di Finale Finale Emilia	-424.672
Minore Valore Immobile las 40 Bologna	-41.377
Maggior Valore Immobile las 40 Modena Via Perlasca	176.458
Minor Valore al 31/12/2019 las 40 Modena Via Perlasca	-156.000
Maggior Valore al 31/12/2019 Immobile las 40 Bologna	17.000
<b>Totale variazione di Valore contabile</b>	<b>-428.591</b>

VARIAZIONE FONDO AMMORTAMENTI	
Storno Fondo per Passaggio a las 2 Immobile di Finale Finale Emilia	26.405
Storno Fondo Immobile las 40 Bologna	164.191
Storno Fondo Immobile las 40 Modena Via Perlasca	209.793
Maggiori amm.ti Immobili esercizi per applicazione principi las	-3.860
Maggiori amm.ti altri beni esercizi per applicazione principi las	425
<b>Totale variazione di Valore contabile</b>	<b>396.954</b>
<b>TOTALE DIFFERENZA IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>- 31.637</b>

**La voce Rimanenze:** la variazione intervenuta di euro 390.000 è da riconducibile alla diversa classificazione dell'immobile di Finale Emilia che passa da immobilizzazione a rimanenze, così come previsto dallo las 2, per euro 424.672, e al maggior utilizzo del fondo svalutazione merci su immobili ceduti nel 2019 per euro -34.672;

**La voce Crediti:** la variazione si riferisce alle maggiori imposte anticipate da ricondursi alle maggiori svalutazioni per euro 8.278 e alle maggiori imposte anticipate sul disallineamento tra ammortamenti OIC/IAS per euro 970.

**La voce Altre riserve del patrimonio netto:** si riferiscono alle variazioni intervenute a fronte della transazione agli las riconducibile alla diversa iscrizione degli immobili che passano da immobili

soggetti ad ammortamenti IAS 16 a immobili destinati all'investimento IAS 40 quindi valutati al Fair value con storno dei fondi ammortamenti contabilizzati negli esercizi precedenti.

La riserva formata in sede di prima applicazione dei principi contabili internazionali (c.d. *First Time Adoption* – FTA) in corrispondenza della iscrizione al *fair value* di attività materiali, in sostituzione del loro costo, secondo quanto è previsto dall'articolo 7, comma 6, D.Lgs. 38/2005, può essere ridotta solo secondo le prescrizioni poste dall'articolo 2445, commi 2 e 3, cod. civ., ossia con le stesse procedure e gli stessi vincoli della riduzione volontaria del capitale sociale.

Ciò significa che, stando ad una letterale applicazione del disposto normativo, tale riserva potrebbe essere ridotta e distribuita ai soci solo previa delibera dell'assemblea straordinaria, e non prima che siano trascorsi 90 giorni dalla iscrizione della delibera al registro imprese per l'opposizione dei creditori; in caso di utilizzo della riserva per la copertura di perdite, non possono poi essere distribuiti utili fino a quando la riserva non è reintegrata o ridotta in misura corrispondente, con delibera assunta sempre dall'assemblea straordinaria.

Così come previsto dall'IFRS 1 si fornisce una tabella di riconciliazione delle voci del patrimonio netto che sono state contabilizzate in sede di *First Time Adoption* – FTA:

COMPOSIZIONE RISERVA FTA	
differenza su ammortamenti OIC-IAS su arredi	867
differenza su ammortamenti OIC-IAS su arredi	-182
fiscalità su disallineamento amm.ti arredi	44
F.do svalutaz. Immobili da IAS 2 a IAS 16	276.923
adeguamento immobili IAS 40 al FV	135.470
storno F.do Amm.to OIC	454.864
F.do Amm.to Immobili IAS 16	-141.463
storno F.do Amm.to OIC	-175.985
Fiscalità su adeg.to immobili IAS 40 al FV	-42.644
Fiscalità su delta amm.to IT/IAS IMMOBILI	926
adeguamento interessi su finanz. estero	73
<b>TOTALE MOVIMENTI CONTABILI ADEGUAMENTO FTA</b>	<b>508.893</b>

Così come richiesto dall'IFRS 1 si fornisce una tabella di riconciliazione del risultato economico del 2019 per la transazione da Oic a Ias:

COMPOSIZIONE RISERVA FTA	
Minori ammortamenti IAS	46.322
Svalutazione immobile Via Pervasca	-156.000
Svalutazione Immobile Bologna	17.000
Minor valore Arredit	-867
Eliminazione ratei	-8
Imposte anticipate su svalutazioni 2019	8.278
Storno imposte differite su immobili ceduti nel 2019	6.515
Svalutazione Imm. Finale Emilia per passaggio a IAS 2	-34.672
Minor valore vendita immobile Mirandola, Viale 5 Martiri	-25.400
Minor Valore immobile Modena, C.so Vittorio Emanuele	-38.515
<b>TOTALE PERDITA 2019 FTA</b>	<b>-177.347</b>

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

**La voce imposte differite:** si riferiscono alle imposte differite sui maggiori valori di iscrizione degli immobili che in seguito alla transazione passano da las 16 valutate al costo a las 2 o las 40 valutate al Fair Value.

Per quanto attiene il conto economico, il confronto tra i dati "civilistici OIC" rispetto ai valori "IAS/IFRS" può essere così rappresentato:

	CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2019	VARIAZ. ASS.	VARIAZ. %
		IAS	OIC		
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.419.773	1.419.773	-	0,00%
5	Altri ricavi e proventi	7.461	7.461	-	0,00%
	<b>Totale ricavi della produzione</b>	<b>1.427.234</b>	<b>1.427.234</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.862	20.862	-	0,00%
7	Costi per servizi	293.095	293.095	-	0,00%
10	Ammortamenti e svalutazioni	174.801	82.123	92.678	53,02%
11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.486.463	1.387.009	99.454	6,69%
14	Oneri diversi di gestione	117.918	117.926	- 8	-0,01%
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.093.139</b>	<b>1.901.015</b>	<b>192.124</b>	<b>9,18%</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>-665.905</b>	<b>-473.781</b>	<b>- 192.124</b>	<b>28,85%</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-216.186</b>	<b>-216.170</b>	<b>- 16</b>	<b>0,01%</b>
16	Altri proventi finanziari	331	331	-	0,00%
17	Interessi ed altri oneri finanziari	216.517	216.501	16	0,01%
	<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>	<b>-882.091</b>	<b>-689.951</b>	<b>- 192.140</b>	<b>21,78%</b>
20	<b>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>-175.801</b>	<b>-161.008</b>	<b>- 14.793</b>	<b>8,41%</b>
III	Imposte differite e anticipate sul reddito d'esercizio	27.259	42.052	- 14.793	-54,27%
IV	Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale/trasparenza fiscale	203.060	203.060	-	0,00%
21	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>-706.290</b>	<b>-528.943</b>	<b>- 177.347</b>	<b>25,11%</b>

***Voce Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e svalutazione: risentono delle diverse modalità di ammortamento, oltre ad un diverso impatto del processo di impairment, posto il diverso valore degli immobili i diversi valori civilistico/IAS. La differenza di 92.678 è data da minori ammortamenti per euro 46.322 e maggiori svalutazioni per euro -139.000 degli immobili classificati come las 40.***

***Variazioni delle rimanenze:*** sono da ricondursi a utilizzo fondo svalutazione su immobili ceduti per euro 34.672, minor valore immobile di Mirandola e Modena ceduto nel 2019 per euro 63.935, minor valore dei mobili ceduti nel 2019 per euro 867.

***Imposte differite e anticipate:*** la differenza è data da maggiori imposte anticipate sulle maggiori svalutazioni per euro 8.278 e storno imposte differite sull'utilizzo del fondo svalutazione merci per euro 6.515.

Con riferimento alla rappresentazione del bilancio in schemi conformi ai contenuti di cui ai principi IAS/IFRS, è stata deliberata l'adozione di:

- un prospetto patrimoniale secondo il criterio "a liquidità crescente", in cui le attività correnti sono rappresentate dalla cassa o dalle disponibilità liquide equivalenti, dalle attività che si prevede vengano realizzate, vendute o consumate nel normale svolgimento del ciclo operativo dell'impresa, dalle attività detenute per la negoziazione o da quelle che si prevede vengano realizzate entro dodici mesi dalla data di bilancio; tutte le altre attività sono classificate come non correnti. Le passività correnti sono rappresentate dalle passività che si suppone vengano estinte nel normale svolgimento del ciclo operativo dell'impresa o entro dodici mesi dalla data del bilancio, o da quelle che non hanno un diritto incondizionato al differimento della loro estinzione oltre dodici mesi. Tutte le altre passività sono classificate come non correnti;
- un prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio (Conto Economico), che ricalca in maniera sostanziale le medesime voci ed i medesimi contenuti di cui al prospetto di conto economico fino all'anno scorso adottato e, quindi, sostanzialmente conforme alla normativa generale riferita al bilancio (codice civile, Libro V, Titolo V, Sezione IX), con evidenza, per le principali e più significative voci, del "di cui" riferito alla Capogruppo ed alle società da questa controllate.

Tale esposizione permette di rappresentare in maniera omogenea e ben conosciuta le varie poste reddituali della società.

Ciò premesso, si riportano qui di seguito i nuovi schemi di bilancio ovvero:

- situazione patrimoniale-finanziaria (Stato Patrimoniale)
- prospetto dell'utile / (perdita) d'esercizio (conto economico)
- prospetto della redditività complessiva

con evidenza dei nuovi valori IAS e di quelli di cui al Bilancio approvato e redatto sulla base dei valori "civilistici/OIC" e dei conseguenti delta in termini assoluti e percentuali:



# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

Attivo	31/12/2019 IAS	31/12/2019 OIC	Variaz. Ass.	Variaz. %
Investimenti immobiliari	1.450.000	1.079.935	370.065	26%
Immobilizzazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale	986.928	1.388.630	- 401.702	-41%
Altre immobilizzazioni materiali	2.650	2.650	-	0%
Immobilizzazioni immateriali	-	-	-	n.r.
Partecipazioni in società controllate	-	-	-	n.r.
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	-	-	-	n.r.
Crediti per imposte anticipate	384.705	375.457	9.248	2%
Altri crediti tributari non correnti	-	-	-	n.r.
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	55	55	0	0%
<i>-di cui verso altri</i>	55	55	0	0%
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>2.824.338</b>	<b>2.846.727</b>	<b>- 22.389</b>	<b>-1%</b>
Rimanenze di beni	10.880.012	10.490.012	390.000	0%
Altri crediti tributari correnti	24.494	24.494	-	0%
Crediti commerciali e altri crediti correnti	263.749	263.749	-	0%
<i>-di cui verso clienti</i>	10.308	10.308	-	0%
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	241.849	241.849	-	0%
<i>-di cui verso altri</i>	11.592	11.592	-	-100%
Crediti per imposte correnti	85	85	-	0%
Disponibilità liquide	2.513.137	2.513.137	0	0%
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	2.512.934	2.512.934	0	0%
<i>-di cui Cassa</i>	203	203	- 0	0%
<b>Totale attività correnti</b>	<b>13.681.477</b>	<b>13.291.477</b>	<b>390.000</b>	<b>3%</b>
<b>Attività non correnti destinate alla vendita</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n.r.</b>
<b>Totale attività</b>	<b>16.505.815</b>	<b>16.138.204</b>	<b>367.611</b>	<b>2%</b>

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

Passivo e patrimonio netto	31/12/2019 IAS	31/12/2019 OIC	Variaz. Ass.	Variaz. %
Capitale sociale	100.000	100.000	-	0%
Riserva da valutazione	-		-	n.r.
Altre riserve	747.624	238.738	508.886	68%
Utili/(perdite) portati a nuovo	930.042	930.042	-	0%
Utile/(perdita) d'esercizio	- 706.290	- 528.943	- 177.347	25%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>1.071.376</b>	<b>739.837</b>	<b>331.539</b>	<b>31%</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	19.989	19.989	-	0%
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	-			n.r.
<i>-di cui verso altri</i>	19.989	19.989	-	0%
Debiti per imposte differite	36.129	-	36.129	100%
Fondi per rischi ed oneri	-	-	-	-100%
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>56.118</b>	<b>19.989</b>	<b>36.129</b>	<b>0%</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	15.033.283	15.033.283	-	0%
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	15.033.283	15.033.283	-	0%
<i>-di cui verso altri</i>	-		-	n.r.
Debiti commerciali e altri debiti correnti	343.355	343.412	- 57	0%
<i>-di cui verso fornitori</i>	37.007	37.007	-	-100%
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	32.014	32.071	- 57	n.r.
<i>-di cui verso altri</i>	274.334	274.334	-	0%
Debiti per imposte correnti	1.682	1.682	- 0	0%
Altri debiti tributari	-	-	-	n.r.
<b>Totale passività correnti</b>	<b>15.378.320</b>	<b>15.378.377</b>	<b>- 57</b>	<b>0%</b>
<b>Passività direttamente associabili ad attività destinate alla vendita</b>			-	n.r.
<b>Totale passività</b>	<b>15.434.438</b>	<b>15.398.366</b>	<b>36.072</b>	<b>0%</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>16.505.815</b>	<b>16.138.204</b>	<b>367.611</b>	<b>2%</b>

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

Conto Economico IAS	31/12/2019 IAS	31/12/2019 OIC	Variaz. Ass.	Variaz. %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.419.773	1.419.773	0	0,00%
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	47.618	47.618	0	0,00%
-di cui da altri	1.372.155	1.372.155	0	0,00%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione	-1.486.463	-1.387.009	-99.454	6,69%
Altri ricavi e proventi	7.461	7.461	0	0,00%
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	0	0	0	
-di cui da altri	7.461	7.461	0	0,00%
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>-59.228</b>	<b>40.226</b>	<b>-99.454</b>	<b>167,92%</b>
Acquisto di beni	-20.862	-20.862	0	0,00%
Costi per servizi	-293.095	-293.095	0	0,00%
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	-106.680	-106.680	0	0,00%
-di cui da altri	-186.415	-186.415	0	0,00%
Costi per godimento di beni di terzi	0	0	0	
Ammortamenti e svalutazioni	-174.800	-82.123	-92.678	53,02%
-di cui svalutazioni da Investimenti immobiliari	-139.000	0	-139.000	100,00%
-di cui svalutazioni da Immobilizzazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale	0	0	0	
-di cui svalutazioni da Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	
-di cui svalutazioni da Crediti compresi nelle attività correnti	0	0	0	
-di cui ammortamenti da Investimenti immobiliari	0	0	0	
-di cui ammortamenti da Immobilizzazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale	-35.800	-82.123	46.322	-129,39%
-di cui ammortamenti da Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	
Accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri	0	0	0	
Oneri diversi di gestione	-117.918	-117.918	0	0,00%
<b>Totale costo della produzione</b>	<b>-606.675</b>	<b>-513.997</b>	<b>-92.678</b>	<b>15,28%</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>-665.903</b>	<b>-473.771</b>	<b>-192.132</b>	<b>28,85%</b>
Dividendi	0	0	0	
Proventi finanziari	331	331	0	0,00%
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	328	328	0	0,00%
-di cui da altri	2	2	0	0,00%
Oneri finanziari	-216.517	-216.509	-8	0,00%
-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante	-216.353	-216.345	-8	0,00%
-di cui da altri	-164	-164	0	0,00%
Svalutazione di partecipazioni	0	0	0	
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-882.090</b>	<b>-689.950</b>	<b>-192.140</b>	<b>21,78%</b>
Imposte	175.801	161.008	14.793	8,41%
-di cui correnti	203.060	203.060	0	0,00%
-di cui anticipate/differite	-27.259	-42.052	14.793	-54,27%
<b>Risultato netto del periodo dell'attività corrente</b>	<b>-706.290</b>	<b>-528.942</b>	<b>-177.348</b>	<b>25,11%</b>
Risultato delle attività cessate al netto delle imposte	0	0	0	
<b>Risultato netto del periodo</b>	<b>-706.290</b>	<b>-528.942</b>	<b>-177.348</b>	<b>25,11%</b>

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

Prospetto della redditività complessiva	31/12/2019 IAS	31/12/2019 OIC	Variaz. ass.	Variaz. %
<b>Risultato netto del periodo</b>	<b>-706.289,11</b>	<b>-528.942</b>	<b>-177.347,34</b>	<b>+25,11%</b>
<u>Altre componenti reddituali al netto imposte senza rigiro a conto economico</u>				
Piani a benefici definiti	0,00		+0,00	n.r.
Titoli di capitale designati al fair value con impatto sulla redditività complessiva	0,00		+0,00	n.r.
<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>0,00</b>		<b>+0,00</b>	<b>n.r.</b>
<b>Redditività complessiva</b>	<b>-706.289,11</b>	<b>-528.941,77</b>	<b>-177.347,34</b>	<b>+25,11%</b>

*Di seguito, viene riportato lo schema di stato patrimoniale adottato con evidenza dei valori IAS e di quelli di cui al bilancio approvato e redatto sulla base dei valori "civilistici/OIC" e dei conseguenti delta in termini assoluti e percentuali per quanto attiene l'esercizio chiuso al 31/12/2018:*

Attivo	31/12/2018 OIC	31/12/2018 IAS	Variaz. Ass.	Variaz. %
Investimenti immobiliari		1.716.000	1.716.000	100,00%
Immobilizzazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale	2.472.119	1.265.244	-1.206.875	-95,39%
Altre immobilizzazioni materiali	2.650	2.650	0	0,00%
Crediti per imposte anticipate	417.509	418.479	970	0,23%
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	124	124	0	0,00%
-di cui verso altri	124	124	0	0,00%
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>2.892.402</b>	<b>3.402.497</b>	<b>510.095</b>	<b>14,99%</b>
Rimanenze di beni	11.877.020	11.918.390	41.370	0,35%
Crediti commerciali e altri crediti correnti	63.357	63.357	0	0,00%
-di cui verso clienti	26.100	26.100	0	0,00%
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	37.257	37.257	0	0,00%
Crediti per imposte correnti	231.275	231.275	0	0,00%
Disponibilità liquide	3.460.640	3.460.640	0	0,00%
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	3.460.435	3.460.435	0	0,00%
-di cui Cassa	205	205	0	0,00%
<b>Totale attività correnti</b>	<b>15.632.292</b>	<b>15.673.662</b>	<b>41.371</b>	<b>0,26%</b>
<b>Totale attività</b>	<b>18.524.694</b>	<b>19.076.159</b>	<b>551.466</b>	<b>2,89%</b>

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

Passivo e patrimonio netto	31/12/2018 OIC	31/12/2018 IAS	Variaz. Ass.	Variaz. %
Capitale sociale	100.000	100.000	0	0,00%
Altre riserve	238.731	747.625	508.893	68,07%
Utili/(perdite) portati a nuovo	2.350.000	2.350.000	0	0,00%
Utile/(perdita) d'esercizio	-2.319.958	-2.319.958	0	0,00%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>368.773</b>	<b>877.667</b>	<b>508.893</b>	<b>57,98%</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	26.269	26.269	0	0,00%
-di cui verso altri	26.269	26.269	0	0,00%
Debiti per imposte differite	0	42.644	42.644	100,00%
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>26.269</b>	<b>68.913</b>	<b>42.644</b>	<b>61,88%</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	17.935.514	17.935.514	0	0,00%
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	17.935.514	17.935.514	0	0,00%
Debiti commerciali e altri debiti correnti	193.669	193.596	-73	-0,04%
-di cui verso fornitori	114.432	114.432	0	0,00%
-di cui verso altri	79.238	79.165	-73	-0,09%
Debiti per imposte correnti	469	469	0	0,00%
<b>Totale passività correnti</b>	<b>18.129.652</b>	<b>18.129.579</b>	<b>-73</b>	<b>0,00%</b>
<b>Totale passività</b>	<b>18.155.921</b>	<b>18.198.492</b>	<b>42.571</b>	<b>0,23%</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>18.524.694</b>	<b>19.076.159</b>	<b>551.465</b>	<b>2,89%</b>

*Per quanto attiene la predisposizione del rendiconto finanziario, è stato deliberato l'utilizzo del cosiddetto "metodo indiretto", con il quale il flusso finanziario generato dall'attività operativa si calcola partendo dal risultato dell'esercizio, che inizialmente viene depurato della componente fiscale, dal pagamento dei dividendi ai soci, e dalla variazione di componenti non monetarie, quali ad esempio l'accantonamento a fondi svalutazione o ammortamento. Questo valore viene poi ulteriormente rettificato dalle risultanze del flusso di capitale circolante netto, inteso come differenze che intervengono sull'attivo e sul passivo: rimanenze, crediti, debiti, etc.*

*Lo schema qui sotto riportato e valorizzato, risulta in linea con la configurazione prevista dallo IAS 7 e con quello utilizzato da primarie società immobiliari:*

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

RENDICONTO FINANZIARIO (METODO INDIRETTO)		31/12/2019
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
<b>1. Gestione</b>		<b>-672.912</b>
Utile (perdita) dell'esercizio		-706.290
Imposte sul reddito		-175.801
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		369.514
Accantonamenti ai fondi		-335.136
Ammortamenti delle immobilizzazioni		35.801
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		139.000
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>		<b>507.008</b>
Decremento/(Incremento) delle rimanenze		1.004.000
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti		-2.197
Altri decrementi/(incrementi)		-494.795
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>		<b>118.401</b>
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori		-45.515
Variazioni dei debiti tributari		175.801
Altre variazioni		-11.885
<b>Liquidità generata/assorbita dalla Gestione operativa (A)</b>	<b>-</b>	<b>47.503</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
(Rimborso di capitale)		-900.000
<b>Liquidità generata/assorbita dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-</b>	<b>900.000</b>
<b>Totale liquidità netta generata/assorbita nel periodo</b>	<b>-</b>	<b>947.503</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		3.460.640
<b>Disponibilità liquide a fine periodo</b>		<b>2.513.137</b>
Incremento/decremento di liquidità nel periodo	<b>-</b>	<b>947.503</b>

Attivo: SCHEMI IAS/IFRS		31/12/2019 IAS
Investimenti immobiliari		1.450.000
Immobilitazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale		986.928
Altre immobilizzazioni materiali		2.650
Crediti per imposte anticipate		384.705
Crediti commerciali e altri crediti non correnti		55
-di cui verso altri		55
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>2.824.339</b>
Rimanenze di beni		10.880.012
Altri crediti tributari correnti		24.494
Crediti commerciali e altri crediti correnti		263.749
-di cui verso clienti		10.308
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante		241.849
-di cui verso altri		11.592
Crediti per imposte correnti		85
Disponibilità liquide		2.513.137
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante		2.512.934
-di cui Cassa		203
<b>Totale attività correnti</b>		<b>13.681.477</b>
Attività non correnti destinate alla vendita		-
<b>Totale attività</b>		<b>16.505.815</b>

VOCI DELL'ATTIVO		31/12/2019 OIC
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>2.439.579</b>
II	Immobilitazioni materiali	2.439.579
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>14.064.255</b>
I	Rimanenze	10.880.012
II	Crediti	3.184.040
IV	Disponibilità liquide	203
<b>D</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>1.981</b>
	<b>TOTALE DELL'ATTIVO</b>	<b>16.505.815</b>

Voce bilancio civilistico:	B-II Immobilizzazioni materiali	2.439.579
Voce bilancio IAS:	Investimenti immobiliari	1.450.000
	Immobilitazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale	986.928
	Altre immobilizzazioni materiali	2.650
Voce bilancio civilistico:	C-I Rimanenze	10.880.012
Voce bilancio IAS:	Rimanenze di beni	10.880.012
Voce bilancio civilistico:	C-II Crediti	3.184.040
Voce bilancio IAS:	Crediti per imposte anticipate	384.705
	Crediti commerciali e altri crediti correnti	263.749
	Crediti commerciali e altri crediti non correnti	55
	Altri crediti tributari correnti	24.494
	Crediti per imposte correnti	85
	-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	2.512.934
Voce bilancio civilistico:	C-IV Disponibilità liquide	203
Voce bilancio IAS:	Disponibilità liquide	203
Voce bilancio civilistico:	D-Ratei e risconti	1.981
Voce bilancio IAS:		

# IMMOBILIARE CISPADANA SRL BILANCIO 2020

Passivo e patrimonio netto		31/12/2019 IAS
Capitale sociale		100.000
Riserva da valutazione		-
Altre riserve		747.625
Utili/(perdite) portati a nuovo		930.042
Utile/(perdita) d'esercizio		706.290
<b>Patrimonio netto</b>		<b>1.071.377</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti		19.989
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>		-
<i>-di cui verso altri</i>		19.989
Debiti per imposte differite		36.129
Fondi per rischi ed oneri		-
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>56.118</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti		15.033.283
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>		15.033.283
<i>-di cui verso altri</i>		-
Debiti commerciali e altri debiti correnti		343.356
<i>-di cui verso fornitori</i>		37.007
<i>-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante</i>		32.014
<i>-di cui verso altri</i>		274.335
Debiti per imposte correnti		1.682
Altri debiti tributari		-
<b>Totale passività correnti</b>		<b>15.378.321</b>
<b>Passività direttamente associabili ad attività destinate alla vendita</b>		
<b>Totale passività</b>		<b>15.434.439</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>		<b>16.505.815</b>

VOCI DEL PASSIVO		31/12/2019 OIC
<b>A PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.071.368</b>
I Capitale		100.000
IV Riserva legale		20.000
VI Altre riserve, distintamente indicate		1.657.658
IX Utile (perdita) dell'esercizio		-706.290
<b>B FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
D DEBITI		15.362.492
E RATEI E RISCONTI		35.826
<b>TOTALE DEL PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>16.505.815</b>

Voce bilancio civilistico: A-I Capitale	100.000
Voce bilancio IAS: Capitale sociale	100.000
Voce bilancio civilistico: A-IV Riserva legale	20.000
Voce bilancio civilistico: A-VI Altre riserve, distintamente indicate	1.657.658
Voce bilancio IAS: Altre riserve	747.625
Utili/(perdite) portati a nuovo	930.042
Voce bilancio civilistico: Utile (perdita) dell'esercizio	- 706.290
Voce bilancio IAS: Utile/(perdita) d'esercizio	- 706.289
Voce bilancio civilistico: B FONDI PER RISCHI E ONERI	36.129
Voce bilancio IAS: D DEBITI	15.362.492
E RATEI E RISCONTI	35.826
Voce bilancio IAS: Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	19.989
Debiti per imposte differite	36.129
Voce bilancio IAS: Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	15.033.291
Debiti commerciali e altri debiti correnti	343.356
Debiti per imposte correnti	1.682

Conto Economico IAS		31/12/2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni <i>-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante</i>		1.419.773
<i>-di cui da altri</i>		47.618
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione		1.372.155
Altri ricavi e proventi		-1.486.463
<i>-di cui da altri</i>		7.461
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>-59.228</b>
Acquisto di beni		-20.862
Costi per servizi		-293.095
<i>-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante</i>		-106.680
<i>-di cui da altri</i>		-186.415
Ammortamenti e svalutazioni		-174.801
<i>-di cui svalutazioni da Investimenti immobiliari</i>		-139.000
Oneri diversi di gestione		-117.918
<b>Totale costo della produzione</b>		<b>-606.675</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>-665.903</b>
Proventi finanziari		331
<i>-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante</i>		328
<i>-di cui da altri</i>		2
Oneri finanziari		-216.517
<i>-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante</i>		-216.353
<i>-di cui da altri</i>		-164
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>-882.090</b>
Imposte		175.801
<i>-di cui correnti</i>		203.060
<i>-di cui anticipate/differite</i>		-27.259
<b>Risultato netto del periodo dell'attività corrente</b>		<b>-706.290</b>
<b>Risultato netto del periodo</b>		<b>-706.290</b>

CONTO ECONOMICO		31/12/2019
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.419.773
5 Altri ricavi e proventi		7.461
<b>Totale ricavi della produzione</b>		<b>1.427.234</b>
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		20.862
7 Costi per servizi		293.095
10 Ammortamenti e svalutazioni		174.801
11 Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		1.486.463
14 Oneri diversi di gestione		117.918
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>2.093.139</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>		<b>-665.905</b>
<b>C PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
16 Altri proventi finanziari		331
17 Interessi ed altri oneri finanziari		216.517
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>		<b>-882.091</b>
<b>20 Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		<b>-175.801</b>
III Imposte differite e anticipate sul reddito d'esercizio		27.259
IV Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale/trasparenza fiscale		203.060
<b>21 Utile (perdita) dell'esercizio</b>		<b>-706.290</b>

Voce bilancio civilistico: 1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.419.773
Voce bilancio IAS: Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.419.773
Voce bilancio civilistico: 5 Altri ricavi e proventi	7.461
Voce bilancio IAS: Altri ricavi e proventi	7.461
Voce bilancio civilistico: 6 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.862
Voce bilancio IAS: Acquisto di beni	20.862
Voce bilancio civilistico: 7 Costi per servizi	293.095
Voce bilancio IAS: Costi per servizi di cui da controllanze/controlati	106.680
Costi per servizi di cui da altri	186.415
Voce bilancio civilistico: 10 Ammortamenti e svalutazioni	174.801
Voce bilancio IAS: Ammortamenti	35.800
Svalutazioni	139.000
Voce bilancio civilistico: 11 Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.486.463
Voce bilancio IAS: Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione	1.486.463
Voce bilancio civilistico: 14 Oneri diversi di gestione	117.918
Voce bilancio IAS: Oneri diversi di gestione	117.918
Voce bilancio civilistico: 16 Altri proventi finanziari	331
Voce bilancio IAS: Proventi finanziari di cui da Controllante e società controllate	328
proventi finanziari di cui da altri	2
Voce bilancio civilistico: 17 Interessi ed altri oneri finanziari	216.517
Voce bilancio IAS: Interessi ed altri oneri di cui da Controllante e società controllate	-216.353
dalla Controllante	-164
Voce bilancio civilistico: 20.IV Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale/trasparenza fiscale	203.060
Voce bilancio IAS: Imposte di cui correnti	203.060
Imposte di cui anticipate/differite	27.259

A magior informativa, vengono di seguito riportati i nuovi schemi di stato patrimoniale e conto economico con i valori di cui ai principi IAS/IFRS al 31/12/2020, 31/12/2019 e 31/12/2018

Attivo IAS	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Investimenti immobiliari	1.427.000	1.450.000	1.716.000
Immobilizzazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale	959.381	986.928	1.265.244
Altre immobilizzazioni materiali	2.650	2.650	2.650
Immobilizzazioni immateriali	-	-	-
Partecipazioni in società controllate	-	-	-
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	-	-	-
Crediti per imposte anticipate	-	384.705	418.479
Altri crediti tributari non correnti	-	-	-
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	55	55	124
-di cui verso altri	55	55	124
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>2.389.086</b>	<b>2.824.339</b>	<b>3.402.497</b>
Rimanenze di beni	9.799.103	10.880.012	11.918.390
Altri crediti tributari correnti	3.607	24.494	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	285.056	263.749	63.357
-di cui verso clienti	16.933	10.308	26.100
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	241.867	241.849	37.257
-di cui verso altri	26.256	11.592	-
Crediti per imposte correnti	61	85	231.275
Disponibilità liquide	939.235	2.513.137	3.460.640
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	939.032	2.512.934	3.460.435
-di cui Cassa	203	203	205
<b>Totale attività correnti</b>	<b>11.027.063</b>	<b>13.681.477</b>	<b>15.673.661</b>
Attività non correnti destinate alla vendita	-	-	-
<b>Totale attività</b>	<b>13.416.149</b>	<b>16.505.815</b>	<b>19.076.159</b>

Passivo e patrimonio netto IAS	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Capitale sociale	100.000	100.000	100.000
Riserva da valutazione	-	-	-
Altre riserve	570.277	747.625	747.625
Utili/(perdite) portati a nuovo	711.099	930.042	2.350.000
Utile/(perdita) d'esercizio	- 1.354.371	- 706.290	- 2.319.958
<b>Patrimonio netto</b>	<b>27.005</b>	<b>1.071.377</b>	<b>877.667</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	15.603	19.989	926.269
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	715	-	900.000
-di cui verso altri	14.888	19.989	26.269
Debiti per imposte differite	-	36.129	42.644
Fondi per rischi ed oneri	-	-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>15.603</b>	<b>56.118</b>	<b>968.913</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	13.026.009	15.033.283	17.035.514
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	13.026.009	15.033.283	17.035.514
-di cui verso altri	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	347.040	343.356	193.596
-di cui verso fornitori	38.833	37.007	114.432
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	26.556	32.014	-

<i>-di cui verso altri</i>	281.651	274.335	79.165
Debiti per imposte correnti	492	1.682	469
Altri debiti tributari	-	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>13.373.541</b>	<b>15.378.321</b>	<b>17.229.579</b>
<b>Totale passività</b>	<b>13.389.144</b>	<b>15.434.439</b>	<b>18.198.492</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>13.416.149</b>	<b>16.505.816</b>	<b>19.076.159</b>

Conto Economico IAS	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	773.015	1.419.773	1.419.773
<i>-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	36.164	47.618	47.618
<i>-di cui da altri</i>	736.850	1.372.155	1.372.155
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione	-656.236	-1.486.463	-1.486.463
Altri ricavi e proventi	965	7.461	7.461
<i>-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	0	0	0
<i>-di cui da altri</i>	965	7.461	7.461
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>117.743</b>	<b>-59.228</b>	<b>-59.228</b>
Acquisto di beni	-466.664	-20.862	-20.862
Costi per servizi	-298.099	-293.095	-293.095
<i>-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	-108.135	-106.680	-104.963
<i>-di cui da altri</i>	-189.963	-186.415	-188.132
Costi per godimento di beni di terzi	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	-50.547	-174.800	-174.800
<i>-di cui svalutazioni da Investimenti immobiliari</i>	-23.000	-139.000	-139.000
<i>-di cui ammortamenti da Immobilizzazioni materiali destinate all'amministrazione aziendale</i>	-27.547	-35.800	-35.800
Oneri diversi di gestione	-121.637	-117.918	-117.918
<b>Totale costo della produzione</b>	<b>-936.946</b>	<b>-606.675</b>	<b>-606.675</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>-819.203</b>	<b>-665.903</b>	<b>-665.903</b>
Dividendi	0	0	0
Proventi finanziari	235	331	331
<i>-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	235	328	328
<i>-di cui da altri</i>	0	2	2
Oneri finanziari	-186.828	-216.517	-216.517
<i>-di cui da Controllante e società controllate dalla Controllante</i>	-186.821	-216.353	-216.353
<i>-di cui da altri</i>	-7	-164	-164
Svalutazione di partecipazioni	0	0	0
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-1.005.796</b>	<b>-882.090</b>	<b>-882.090</b>
Imposte	-348.576	175.801	175.801
<i>-di cui correnti</i>	0	203.060	203.060
<i>-di cui anticipate/differite</i>	-348.576	-27.259	-27.259
<b>Risultato netto del periodo dell'attività corrente</b>	<b>-1.354.371</b>	<b>-706.289</b>	<b>-706.289</b>
Risultato delle attività cessate al netto delle imposte	0	0	0
<b>Risultato netto del periodo</b>	<b>-1.354.371</b>	<b>-706.289</b>	<b>-706.289</b>

**PARTE C – INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE**

## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

## ATTIVITA' NON CORRENTI

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dell'attivo non corrente con le variazioni avvenute nel corso dell'esercizio.

*Analisi dei movimenti delle attività non correnti*

	Terreni	Immobili las 16	Immobili las 40	Altri beni	Totale attività non correnti
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	238.400	884.986	1.589.000	23.552	2.735.938
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	138.241	-	19.118	157.359
Svalutazioni	-	-	139.000	-	139.000
Valore di bilancio	238.400	746.745	1.450.000	4.434	2.439.579
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Ammortamento dell'esercizio	-	26.550	-	998	27.548
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	23.000	-	23.000
<b>Totale variazioni</b>	<b>-</b>	<b>(26.550)</b>	<b>(23.000)</b>	<b>(998)</b>	<b>(50.548)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	238.400	884.986	1.589.000	23.552	2.735.938
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	164.791	-	20.116	184.907
Svalutazioni	-	-	162.000	-	162.000
Valore di bilancio	238.400	720.195	1.427.000	3.436	2.389.031

**INVESTIMENTI IMMOBILIARI**

La voce "Immobili investimento" ricomprende tutti i cespiti destinati ad investimento immobiliare di cui allo IAS 40, posseduti al fine di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambe le motivazioni.

Si riporta di seguito una tabella che descrive gli immobili classificati in questa categoria e le variazioni intervenute

Immobili Investimenti Immobiliari IAS 40						
Localizzazione	Valore Originale	Valore iscrizione al 01/01/2019	Valore iscrizione al 31/12/2019	Valore iscrizione al 31/12/2020	Variazione	Var %
Bologna via San Felice	521.378	480.000	497.000	486.000	-11.000	-2,21%
Modena Via Perlasca	932.542	1.109.000	953.000	941.000	-12.000	-1,26%
<b>Totale</b>	<b>1.453.920</b>	<b>1.589.000</b>	<b>1.450.000</b>	<b>1.427.000</b>	<b>-23.000</b>	<b>-1,59%</b>

**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI DESTINATI ALL'AMMINISTRAZIONE AZIENDALE**

La voce risulta avvalorata per euro 959.381 contro euro 986.928 dell'anno passato.

I terreni ed i fabbricati sono trattati separatamente ai fini contabili, anche quando sono stati acquistati congiuntamente. La valutazione delle attività materiali ad uso funzionale è effettuata al costo.

I terreni non sono ammortizzati in quanto, di norma, caratterizzati da vita utile illimitata.

Gli ammortamenti sono stati calcolati in funzione della vita utile stimata dei cespiti come di seguito specificato:

Attività materiali	periodo di ammortamento (anni)
Immobili	33
mobili e arredi	7

Gli Immobili classificati IAS 16 risultano locati alla capogruppo Sanfelice 1983 e in cui la stessa svolge la propria attività.

L'ammontare dei canoni percepiti da locazione delle attività materiali detenute a scopo di investimento sono rilevate negli altri proventi di gestione e dettagliati nella tabella 14.2 della Sezione di nota integrativa di conto economico a cui si rimanda.

Si riporta di seguito una tabella che descrive gli immobili classificati in questa categoria e le variazioni intervenute

Immobili Investimenti Immobiliari IAS 16							
Localizzazione	Costo storico	F.do amm.nto precedente	Variazioni 2020	Ammortamento 2020	Valore al 31/12/2020	F.do al 31/12/2020	Residuo al 31/12/2020
Sermide sede Banca	438.969	82.506	0	13.169	438.969	95.676	343.294
Terreno sedime Sermide	116.400				116.400	0	116.400
Immobile Bomporto locato Banca	446.017	55.734	0	13.381	446.017	69.115	376.902
Terreno sedime Bomporto	122.000				122.000	0	122.000
Mobili e arredi	20.488	18.706		997	20.488	19.703	785
Macchine elettroniche	412	412			412	412	0
<b>Totale</b>	<b>1.144.286</b>	<b>157.359</b>	<b>0</b>	<b>27.547</b>	<b>1.144.286</b>	<b>184.905</b>	<b>959.381</b>

### CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

La società ha chiuso l'esercizio in perdita fiscale per euro 558.615. Non si è proceduto a rilevare le imposte anticipate in osservanza al principio di prudenza non avendo la ragionevole certezza di poter utilizzare le perdite nel breve periodo. Nel corso dell'esercizio anche le imposte anticipate rilevate negli anni precedenti per euro 384.705 sono state stornate non avendo la certezza di poterle recuperare negli esercizi futuri.

In ossequio ai dettami dello IAS n. 1, il credito per Imposte anticipate ell'esercizio 2019 è stato rilevato interamente tra le attività non correnti.

### ALTRI CREDITI TRIBUTARI NON CORRENTI

L'importo minimale di euro 55, invariato rispetto al 31 dicembre scorso fa riferimento a depositi cauzionali pagate sulle utenze.

### RIMANENZE

Si tratta di attività materiali (nello specifico unità immobiliari e arredi) classificate come rimanenze di beni posseduti per la vendita nel normale svolgimento dell'attività e non alienate con rogito definitivo al 31 dicembre 2020 (IAS 2). Esse sono valutate al minore fra il costo ed il valore netto di realizzo, così come stimato da una primaria ed indipendente società di valutazione.

Il costo comprende il costo di acquisto, i costi di trasformazione e gli altri costi concorrenti nel determinare lo stato delle rimanenze al termine dell'esercizio.

Lo schema seguente identifica le unità immobiliari, per comune di ubicazione, rientranti entro la voce, con le dinamiche intervenute nel periodo, comprese le variazioni conseguenti l'adozione degli IAS/IFRS.

Località	Costo di carico al 31/12/2019	Fondo svalutazione al 31/12/2019	Costo di carico al 31/12/2020	Acquisti	Vendite	Storno Fondo sulle vendite	Svalutazioni /riprese periodo	Rimanenza al 31/12/2020
San felice sul Panaro	1.788.191	- 851.191	1.788.191				- 29.000	908.000
Bazzano	192.398	- 104.398	192.398				6.000	94.000
Mirandola	431.232	- 161.584	68.649		235.991		-	68.649
Loiri Porto San Paolo	538.129	- 127.129	538.129				- 3.000	408.000
Cervia Milano M.ma	44.076	- 34.076	44.076				-	10.000

146

Sassuolo	214.437	- 14.437	214.437				-	200.000
Riccione	9.894.733	-5.374.733	9.894.733				-	4.520.000
Saludecio Immobile	794.285	-198.148	795.095				3.800	600.747
Ravarino	107.674	-	107.674				-	107.674
Sermide	767.023	-342.023	767.023				- 27.400	397.600
Modena	2.537.569	-1.021.069	1.940.982	596.586	170.086		- 198.000	892.000
Ferrara	305.830	-68.830	305.830				- 13.000	224.000
Arzachela	1.518.340	- 373.340	1.518.340				- 220.000	925.000
Finale Emilia	424.672	- 34.672	424.672				- 7.000	383.000
Arredi	26.241	-	60.433					60.433
<b>TOTALI</b>	<b>19.584.830</b>	<b>-8.705.630</b>	<b>18.660.663</b>	<b>-</b>	<b>832.577</b>	<b>170.086</b>	<b>- 487.600</b>	<b>9.799.103</b>

**ALTRI CREDITI TRIBUTARI CORRENTI**

La voce accoglie il credito iva di euro 3.606 così come risulta dalla dichiarazione iva regolarmente presentata, lo scorso anno il valore era pari a euro 24.494

**ALTRI CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI CORRENTI**

Si riporta di seguito una tabella che descrive i crediti classificati in questa categoria e le variazioni intervenute

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	10.308	6.624	16.933	16.933	0
Crediti verso controllanti	241.849	18	241.867	241.867	0
Crediti verso altri	11.592	14.768	26.256	26.256	55
<b>Totale</b>	<b>263.749</b>	<b>21.411</b>	<b>285.056</b>	<b>285.056</b>	

I crediti verso la controllante si riferiscono principalmente al credito fiscale trasferito alla controllante in quanto dal 2010 è stato optato per il regime del "consolidato fiscale nazionale" disciplinato dagli art.117 – 129 del Tuir dal Dlgs 344/2003 e successive modifiche. L'opzione è stata rinnovata anche per il triennio 2019/2021.

I crediti verso altri si riferiscono ad acconti a fornitori di servizi.

**ANALISI DELLE VARIAZIONI DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	2.512.934	(1.573.902)	939.032
danaro e valori in cassa	203	-	203
<b>Totale</b>	<b>2.513.137</b>	<b>(1.573.902)</b>	<b>939.235</b>

I depositi Bancari si riferiscono al saldo del C/c bancario acceso presso la controllante SanFelice 1893 e utilizzato per il normale svolgimento dell'attività di impresa.



**STATO PATRIMONIALE PASSIVO****Patrimonio Netto**

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.000	-	-	-	100.000
Riserva legale	20.000	-	-	-	20.000
Versamenti a copertura perdite	930.042	-528.943	310.000	-	711.099
Riserva Utili anni precedenti	218.731	-	-	-	218.731
Riserva Arrotondamenti	-8		+8		0
Riserva transazione IAS	508.893	-	-	-	508.893
Riserva Perdite 2019 IAS	-	-177.347	-	-	-177.347
Utile (perdita) dell'esercizio	-706.290	706.290	-	-1.354.371	-1.354.371
<b>Totale</b>	<b>1.071.368</b>	<b>0</b>	<b>309.991</b>	<b>-1.354.371</b>	<b>27.005</b>

Il capitale sociale della Società deliberato, sottoscritto e versato ammonta a euro 100.000, interamente detenuto dalla SANFELICE 1983 Banca Popolare.

Per una corretta informativa di bilancio si riporta la composizione della riserva da FTA

COMPOSIZIONE RISERVA FTA	
differenza su ammortamenti OIC-IAS su arredi	867
differenza su ammortamenti OIC-IAS su arredi	-182
fiscalità su disallineamento amm.ti arredi	44
F.do svalutaz. Immobili da IAS 2 a IAS 16	276.923
adeguamento immobili IAS 40 al FV	135.470
storno F.do Amm.to OIC	454.864
F.do Amm.to Immobili IAS 16	-141.463
storno F.do Amm.to OIC	-175.985
Fiscalità su adeg.to immobili IAS 40 al FV	-42.644
Fiscalità su delta amm.to IT/IAS IMMOBILI	926
adeguamento interessi su finanz. estero	73
<b>TOTALE MOVIMENTI CONTABILI ADEGUAMENTO FTA</b>	<b>508.893</b>

La riserva utili e Perdite FTA è stata generata dall'adeguamento del risultato del bilancio al 31/12/2019 ai nuovi principi contabili e può essere così riassunta:

COMPOSIZIONE RISERVA FTA	
Minori ammortamenti IAS	-46.322
Svalutazione immobile Via Pervasca	-156.000
Svalutazione Immobile Bologna	17.000
Minor valore Arredit	-867

Eliminazione ratei	-8
Imposte anticipate su svalutazioni 2019	8.278
Storno imposte differite su immobili ceduti nel 2019	6.515
Utilizzo Fondo svalutazione merci su immobili ceduti	-34.672
Minor valore vendita immobile Mirandola, Viale 5 Martiri	-25.400
Minor Valore immobile Modena, C.so Vittorio Emanuele	-38.515
<b>TOTALE PERDITA 2019 FTA</b>	<b>-177.347</b>

Circa la possibilità di utilizzazione delle varie poste del patrimonio netto viene esposta nella seguente tabella:

#### Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite
Capitale	100.000	Capitale		-	-
Riserva legale	20.000	Utili	A;B	20.000	-
Versamenti a copertura perdite	711.099	Capitale	B	711.099	9.052.723
Riserva Straordinaria	218.731	Utili	A;B;C	218.731	62.401
Varie altre riserve	508.893	Capitale	A;B	508.893	-
<b>Totale</b>	<b>1.558.723</b>			<b>1.458.723</b>	<b>9.115.124</b>
Quota non distribuibile				1.458.723	
Residua quota distribuibile					

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

Secondo quanto è previsto dall'articolo 7, comma 6, D.Lgs. 38/2005, la riserva Fta di Euro 508.893 può essere ridotta solo secondo le prescrizioni poste dall'articolo 2445, commi 2 e 3, cod. civ., ossia con le stesse procedure e gli stessi vincoli della riduzione volontaria del capitale sociale. Ciò significa che, in caso di utilizzo della riserva per la copertura di perdite, non possono poi essere distribuiti utili fino a quando la riserva non è reintegrata o ridotta in misura corrispondente, con delibera assunta sempre dall'assemblea straordinaria.

#### TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI

##### DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI NON CORRENTI

Tale voce accoglie debiti per depositi cauzionali ricevuti da clienti sugli immobili locati per un totale di 15.603 di cui 715 verso la controllante.

**DEBITI PER IMPOSTE DIFFERITE**

Le imposte differite iscritte alla data di transizione agli IAS per i maggiori valori rilevato sugli immobili IAS 40 sono state interamente stornate nell'esercizio a seguito della riduzione di valore degli stessi immobili

**TOTALE PASSIVITA' CORRENTI**

Si riporta di seguito una tabella che descrive i debiti classificati in questa categoria e le variazioni intervenute

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori correnti</b>	<b>15.033.283</b>	<b>2.007.274</b>	<b>13.026.009</b>	<b>13.026.009</b>	-
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	15.033.283	2.007.274	13.026.009	13.026.009	-
-di cui verso altri	-	-	-	-	-
<b>Debiti commerciali e altri debiti correnti</b>	<b>343.356</b>	<b>3.684</b>	<b>347.040</b>	<b>347.040</b>	-
-di cui verso fornitori	37.007	1.826	38.833	38.833	-
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	32.014	5.458	26.556	26.556	-
-di cui verso altri	274.335	7.316	281.651	281.651	-
<b>Debiti per imposte correnti</b>					-
<b>Altri debiti tributari</b>	<b>1.682</b>	<b>1.190</b>	<b>492</b>	<b>492</b>	-
<b>Totale Passività Correnti</b>	<b>15.378.320</b>	<b>2.004.779</b>	<b>13.373.541</b>	<b>13.373.541</b>	

**DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI CORRENTI**

Si riferisce unicamente al debito verso la controllante per un finanziamento a breve ricevuto nel corso dell'esercizio comprensivo degli interessi maturati fino al 31/12/2020.

**DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI CORRENTI**

La voce si riferisce ai debiti commerciali non ancora saldati al 31/12/2020 come di seguito evidenziato:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
-di cui verso fornitori	37.007	1.826	38.833	38.833	
-di cui verso Controllante e società controllate dalla Controllante	32.014	5.458	26.556	26.556	
-di cui verso altri	274.335	7.316	281.651	281.651	
<i>Incasso per cessione rent to buy</i>	<i>61.800,00</i>		<i>69.000,00</i>		
<i>Acconti ricevuti da clienti</i>	<i>210.000,00</i>		<i>210.000,00</i>		

56

Ratei spese condominiali	2.219,00		2.419,00		
Risconti canoni locazione	316,00		232,00		
<b>Totale</b>	<b>343.356</b>	<b>3.684</b>	<b>347.040</b>	<b>347.040</b>	<b>-</b>

**ALTRI DEBITI TRIBUTARI**

La voce rappresenta debiti diversi verso l'Erario generalmente per ritenute da riversare, al 31/12/2020 erano iscritte le ritenute su lavori autonomi regolarmente versati in data 16/01/2021.

**PARTE D- INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO**

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.

**RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**

I ricavi delle vendite e della prestazione di servizi sono relativi principalmente ad affitti di immobili e ricavi connessi per rimborsi di spese sostenute, e vendite di immobili.

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi.

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Dettaglio	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Italia	Ricavi esteri
Affitti di imm.strum.o merci alla controllante	47.374	35.984	35.984	-
Affitti di imm.strum.o merci ad altri	165.177	121.047	121.047	-
Rimb.spese su immobili civili affittati	244	180	180	-
Vendite Immobili Italia	1.153.900	607.850	607.850	-
Vendite diverse	47.980	2.870	2.870	-
Rimb.spese su immob.str.o merci affittati	5.098	3.084	3.084	-
Contributo fondo perduto Covid-19		2.000	2.000	-
<b>Totale</b>	<b>1.419.773</b>	<b>773.015</b>	<b>773.015</b>	<b>-</b>

Per quanto attiene, invece, la sottovoce "di cui da altri", l'importo complessivo di Euro 965 si riferisce a sopravvenienze attive varie.

**VARIAZIONE DELLE RIMANENZE**

La voce, che impatta negativamente per euro 656.236, contro euro -1.486.463 del 2019, può essere così rappresentata:

Dettaglio	
Acquisto :	<b>34.192</b>
ARREDI DI IMMOBILI A RIMANENZE	34.191,
Passaggio di Immobile da las 16 a las 2	<b>424.672</b>
Immobile Finale Emilia	424.672,
Cessione Immobile :	- <b>959.170</b>
Mirandola Via 5 Martiri	235.991
Modena Via Sant Agostino	596.586
Mirandola Via Roma	126.593

<b>Utilizzo F.do svalutazioe Immobili Ceduti</b>	<b>331.670</b>
Mirandola Via 5 Martiri	101.991
Modena Via Sant Agostino	170.086
Mirandola Via Roma	59.593
<b>Svalutazione Immobili:</b>	<b>- 497.400</b>
San felice sul Panaro	- 29.000
Loiri Porto San Paolo	- 3.000
Sermide	- 27.400
Modena	- 198.000
Ferrara	- 13.000
Arzachela	- 220.000
Finale Emilia	- 7.000
<b>Ripresa di valore Immobili:</b>	<b>9.800</b>
Bazzano	6.000,00
Saludecio Immobile	3.800,00
<b>Totale Variazione</b>	<b>- 656.236</b>

### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi per acquisto di beni e servizi sono esposti in bilancio secondo il principio della competenza economica, sono iscritti al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi.

### **COSTI PER SERVIZI**

I costi per servizi sono iscritti per complessivi Euro 298.099, di cui Euro 106.224 riferiti alla Capogruppo come di seguito evidenziato:

Voci	31/12/2020	31/12/2019	scost. Ass.	scost. %
Contratto di service	106.224,00	104.963,00	1.261	1%
<b>Totale costi per servizi: di cui da controllante</b>	<b>106.224,00</b>	<b>104.963,00</b>	<b>1.261,00</b>	<b>1%</b>
Consulenze legali e amministrative	98.249,	88.245,	10.004	10%
Spese Gestione immobili	21.770,	19.746,	2.024	9%
Assicurazioni	13.207,	14.944,	-1.737	-13%
Spese condominiali	22.959,	24.352,	-1.392	-6%
Consulenze Contabili	19.404,	20.518,	-1.115	-6%
Altre spese varie	16.282,	20.324,	-4.042	-25%
<b>Totale costi per servizi di cui: da altri</b>	<b>191.874,</b>	<b>188.131,</b>	<b>3.742,58</b>	<b>-30%</b>
<b>Totale generale costi per servizi</b>	<b>298.099</b>	<b>293.095</b>	<b>5.004</b>	<b>2%</b>

### **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

Il processo di ammortamento degli immobili è misurato dalla vita utile attesa. Per i beni mobili, dalla vita "fiscale" delle varie categorie. Circa l'analisi degli ammortamenti e delle svalutazioni apportate al patrimonio immobiliare, si fa rimando al punto parte relativa alle immobilizzazioni e alle rimanenze.

### **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Gli Oneri diversi di gestione presentano la seguente composizione:

Voci	31/12/2020	31/12/2019	scost. Ass.	scost. %
Altre spese gestione immobili	24.241	25.817	-1.577	-7%

58

Viaggi e trasferte	1.093	740	353	32%
I.M.U.	71.749	80.648	-8.899	-12%
Iva indetraibile	21.373	8.804	12.569	59%
Sopravvenienze passive deducibili	65		65	100%
Altre imposte e tasse	3.115	1.908	1.208	39%
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>121.637</b>	<b>117.918</b>	<b>3.720</b>	<b>3%</b>

L'importo dell'IVA non detraibile si riferisce all'iva indetraibile da pro rata relative all'attività Iva esente, principalmente locazione di immobili civili.

#### **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

I proventi finanziari di euro 235 si riferiscono a interessi attivi maturati sul conto corrente entre gli oneri finanziari di complessivi 186.828 sono prevalentemente interessi passivi sul finanziamento a breve erogato dalla controllante nel corso dell'esercizio per euro 12.995.000 su cui sono maturati interessi per euro 183.767. Inoltre sono iscritte in questa voce le commissioni bancarie pagate nell'anno.

#### **IMPOSTE SUL REDDITO**

*La società ha un reddito imponibile negativo e pertanto non sono state rilevate imposte IRES e IRAP.*

*Prudenzialmente la società non ha iscritto imposte anticipate sulle perdite e le svalutazioni degli immobili effettuate nell'esercizio, ed ha proceduto a stornare le imposte anticipate accantonate negli esercizi precedenti per euro 384.705, parimenti si è ritenuto opportuno procedere allo integrale storno delle imposte differire passive per euro 36.129 in quanto la società potrebbe integralmente coprire le eventuali imposte sui maggiori valori attribuiti agli immobili con le perdite maturate.*

#### **PARTE E – OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

Nel corso dell'esercizio, sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva. Le operazioni consistono: in finanziamenti bancari erogati per sostenere l'attività sociale, in servizi contabili e amministrativi in forza di contratto di service stipulato con la controllante e affitti di beni immobili

#### **Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa**

Con riferimento al punto 22-quinquies e sexies dell'art. 2427 del codice civile si riporta il nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata.

<b>Insieme più grande</b>	
Nome dell'impresa	SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE.
Città (se in Italia) o stato estero	SAN FELICE SUL PANARO (MO)
Codice fiscale (per imprese italiane)	00264720368
Luogo di deposito del bilancio consolidato	PIAZZA MATTEOTTI, 23 SAN FELICE SUL

**Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento****Bilancio separato della società al 31/12/2019**

<i>Voci dell'attivo</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variaz.</b>
10. Cassa e disponibilità liquide	<b>33.162.073</b>	<b>67.255.917</b>	-50,69%
20. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	<b>26.203.699</b>	<b>25.187.898</b>	4,03%
a) attività finanziarie detenute per la negoziazione			
b) attività finanziarie designate al fair value			
c) altre attività finanz.obbligatoriamente valutate al fair value	26.203.699	25.187.898	4,03%
30. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	<b>88.464.235</b>	<b>89.328.987</b>	-0,97%
40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	<b>1.028.803.851</b>	<b>982.040.479</b>	4,76%
a) crediti verso banche	15.333.385	9.641.522	59,03%
b) crediti verso clientela	1.013.470.466	972.398.957	4,22%
70. Partecipazioni	<b>1.308.345</b>	<b>1.308.345</b>	0,00%
80. Attività materiali	<b>34.866.795</b>	<b>34.519.179</b>	1,01%
90. Attività immateriali	<b>20.363</b>	<b>18.538</b>	9,84%
100. Attività fiscali	<b>33.623.863</b>	<b>27.301.434</b>	23,16%
a) correnti	26.050.882	17.683.075	47,32%
b) anticipate	7.572.981	9.618.359	-21,27%
120. Altre attività	<b>11.029.067</b>	<b>12.988.204</b>	-15,08%
<b>TOTALE DELL'ATTIVO</b>	<b>1.257.482.291</b>	<b>1.239.948.981</b>	<b>1,41%</b>

<i>Voci del passivo e patrimonio netto</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variaz.</b>
10. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	<b>1.171.229.428</b>	<b>1.157.334.279</b>	1,20%
a) debiti verso Banche	192.337.060	148.618.829	29,42%
b) debiti verso clientela	850.783.288	854.658.399	-0,45%
c) titoli in circolazione	128.109.080	154.057.051	-16,84%
60. Passività fiscali	<b>278.264</b>	<b>302.915</b>	-8,14%
a) correnti			

60

b) differite	278.264	302.915	-8,14%
80. Altre passività	18.050.096	17.237.771	4,71%
90. Trattamento di fine rapporto del personale	1.539.308	1.620.591	-5,02%
100. Fondi per rischi e oneri:	699.734	650.506	7,57%
a) impegni e garanzie rilasciate	92.331	101.970	-9,45%
b) quiescenza e obblighi simili			
c) altri fondi per rischi e oneri	607.403	548.536	10,73%
110. Riserve da valutazione	3.133.484	312.455	902,86%
140. Riserve	2.727.152	2.870.826	-5,00%
150. Sovrapprezzi di emissione	53.146.919	61.729.155	-13,90%
160. Capitale	6.472.719	6.472.719	0,00%
180. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	205.187	-8.582.236	-102,39%
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.257.482.291</b>	<b>1.239.948.981</b>	<b>1,41%</b>

61

Voci		31/12/2019	31/12/2018	Variaz.
10.	Interessi attivi e proventi assimilati di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	25.071.723 25.071.723	25.532.962 25.532.962	-1,81%
20.	Interessi passivi e oneri assimilati	-11.078.884	-9.337.409	18,65%
<b>30.</b>	<b>Margine d'interesse</b>	<b>13.992.839</b>	<b>16.195.553</b>	<b>-13,60%</b>
40.	Commissioni attive	9.299.432	9.392.944	-1,00%
50.	Commissioni passive	-505.492	-427.198	18,33%
<b>60.</b>	<b>Commissioni nette</b>	<b>8.793.940</b>	<b>8.965.746</b>	<b>-1,92%</b>
70.	Dividendi e proventi simili	123.287	244.793	-49,64%
80.	Risultato netto dell'attività di negoziazione	23.079	-282.164	-108,18%
100.	Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	327.935	1.716.371	-80,89%
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	-401.506	296.748	-235,30%
	b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	709.893	1.417.667	-49,93%
	c) passività finanziarie	19.548	1.956	899,39%
110.	Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	-695.688	-2.440.028	-71,49%
	a) attività e passività finanziarie designate al fair value	0	0	
	b) attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	-695.688	-2.440.028	-71,49%
<b>120.</b>	<b>Margine di intermediazione</b>	<b>22.565.391</b>	<b>24.400.270</b>	<b>-7,52%</b>
130.	Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	-1.980.597	-10.422.117	-81,00%
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	-2.049.035	-10.261.516	-80,03%
	b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	68.438	-160.601	-142,61%
140.	Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	27.665	0	
<b>150.</b>	<b>Risultato netto delle gestione finanziaria</b>	<b>20.612.460</b>	<b>13.978.153</b>	<b>47,46%</b>
160.	Spese amministrative:	-19.691.333	-22.498.439	-12,48%
	a) spese per il personale	-10.630.720	-13.944.411	-23,76%
	b) altre spese amministrative	-9.060.613	-8.554.028	5,92%
170.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-242.165	-302.360	-19,91%
	a) impegni e garanzie rilasciate	9.640	183.923	-94,76%
	b) altri accantonamenti netti	-251.805	-486.283	-48,22%
180.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	-1.185.340	-1.037.230	14,28%
190.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	-7.416	-18.036	-58,88%
200.	Altri oneri/proventi di gestione	2.215.298	3.658.539	-39,45%
<b>210.</b>	<b>Costi operativi</b>	<b>-18.910.956</b>	<b>-20.197.527</b>	<b>-6,37%</b>
220.	Utile (Perdite) delle partecipazioni	-900.000	-2.350.000	-61,70%
230.	Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali	-339.757	0	
250.	Utili (Perdite) da cessione di investimenti	-12.027	-4.395	-1657,18%
<b>260.</b>	<b>Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>449.720</b>	<b>-8.573.769</b>	<b>-105,25%</b>
270.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	-244.533	-8.468	2787,73%
<b>280.</b>	<b>Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte</b>	<b>205.187</b>	<b>-8.582.236</b>	<b>-102,39%</b>
<b>300.</b>	<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>205.187</b>	<b>-8.582.236</b>	<b>-102,39%</b>

Inoltre, si informa che dalla data del 10/06/2011 la società risulta iscritta nell'albo di vigilanza tenuto dalla Banca d'Italia in quanto appartenente al gruppo bancario SanFelice 1893 Banca Popolare.

**PARTE F – INFORMATIVA DI SETTORE**

La società opera nel settore immobiliare, mediante l'acquisizione di immobili da esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali, da altre imprese immobiliari/edili e da soggetti privati per la successiva commercializzazione di detti immobili; inoltre gestisce immobili strumentali iscritti a patrimonio e locati in parte alla controllante e in parte a terzi.

Nel corso del 2020 sono stati effettuate cessioni di immobili iscritti a rimanenze, per complessivi euro 607.850, inoltre si stanno esaminando importanti progetti per la valorizzazione dei due importanti asset immobiliari a Modena e Riccione che prevedono una riqualificazione degli immobili utile sia alla gestione in proprio sia eventualmente ad una vendita.

**PARTE G – ALTRE INFORMAZIONI****Dati sull'occupazione**

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

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

Ai fini delle informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., si precisa che nel conto economico non sono stati contabilizzati compensi dell'organo amministrativo, non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

		Sindaci
Compensi		10.400

**Compensi al revisore legale o società di revisione**

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

Tipologia dei servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Compensi (migliaia di euro)
Revisione contabile	KPMG SpA	16
Servizi di attestazione	KPMG SpA	-
Altri servizi	KPMG SpA	-

**Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

**Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali**

---

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

**Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

---

Ai sensi dall'art. 2427 n. 9 del codice civile, si attesta che non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

**Azioni di godimento; Obbligazioni convertibili; Altri Titoli**

---

Il presente punto non viene trattato in quanto la società ha forma giuridica diversa da Società per Azioni e da Società in Accomandita per Azioni.

**Azioni proprie e della società controllante**

---

Le informazioni relative ai punti 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice Civile non vengono fornite in quanto non sussistono le specifiche casistiche.

**Patrimoni destinati a uno specifico affare**

---

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

**Finanziamenti destinati a uno specifico affare**

---

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

**Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

---

Alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo propone di coprire la perdita d'esercizio mediante l'utilizzo della riserva di tutte le riserve disponibili e in dettaglio:

- Riserva Fta euro 508.893,26
- Riserva Straordinaria per euro 134.378,77;
- Versamento copertura perdita per euro 711.099,42.

**Nota integrativa, parte finale**

Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il



progetto di bilancio al 31/12/2020 unitamente con la proposta di copertura della perdita d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

San Felice Sul Panaro (MO)

**Alberto Bergamini, Presidente**

**Simone Brighenti, Consigliere**

**Raffaella Manes, Consigliere**



**APPENDICE – PRIMA ADOZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI IFRS**

Il regolamento CE n. 1606 del 19 Luglio 2002, emanato dal Parlamento e dal Consiglio Europeo (il "Regolamento Comunitario"), ha introdotto l'obbligo per le società quotate in mercati regolamentati di redigere, a partire dall'esercizio 2005, il Bilancio Consolidato in base a quanto disciplinato dai principi contabili internazionali ("IAS/IFRS" o "IFRS") emessi dall'International Accounting Standard Board ("IASB") ed omologati dalla Commissione Europea, pur lasciando a ciascun Stato membro la facoltà di estendere gli stessi alla redazione dei bilanci d'esercizio delle aziende quotate nonché alla redazione dei bilanci consolidati e di esercizio delle aziende non quotate.

Tale facoltà è stata resa applicabile attraverso l'emanazione del decreto legislativo n. 38 del 28 febbraio 2005 dove, per le società non soggette al Regolamento Comunitario, è stata prevista la possibilità di redigere il bilancio consolidato in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS a partire dall'esercizio 2005.

Il Bilancio al 31 dicembre 2020, con data di transizione agli IFRS al 1 gennaio 2020, è il primo bilancio di Immobiliare Cispadana Srl redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS.

L'adozione degli IAS/IFRS comporta cambiamenti di principi contabili che sono stati riflessi sul patrimonio netto iniziale al 1 gennaio 2019. Così come richiesto dall'IFRS 1 "Prima adozione degli International Financial Reporting Standards", nel seguito della presente appendice viene riportato il prospetto di riconciliazione tra i valori derivanti dall'adozione dei principi contabili italiani e quelli rideterminati secondo quanto previsto dall'applicazione degli IAS/IFRS comprensivi delle relative note esplicative, presentando quindi:

- la riconciliazione del patrimonio netto tra la data di transizione ai principi contabili internazionali (1 gennaio 2019) e la data di chiusura dell'ultimo esercizio redatto secondo i principi contabili italiani (31 dicembre 2019) con evidenza degli effetti sulle poste dello Stato Patrimoniale;
- la riconciliazione del risultato economico 2019 tra la data di transizione ai principi contabili internazionali (1 gennaio 2019) e la data di chiusura dell'ultimo esercizio redatto secondo i principi contabili italiani (31 dicembre 2019) con evidenziazione degli effetti sulle poste del conto economico.

I summenzionati prospetti di riconciliazione IFRS sono stati predisposti solo ai fini della predisposizione dell'informativa richiesta in sede di transizione agli IAS/IFRS, per la redazione del primo Bilancio secondo gli



66

IAS/IFRS omologati dalla Commissione Europea e, pertanto, sono privi dei dati comparativi e delle necessarie note esplicative che sarebbero richiesti per rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato Economico di Immobiliare Cispadana Srl in conformità ai principi IAS/IFRS.

A tal proposito, si sottolinea come tali prospetti siano stati redatti in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS in vigore alla data della prima adozione considerando anche gli IFRS recentemente adottati dallo IASB e le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e dello Standing Interpretations Committee ("SIC").

Ad integrazione dei prospetti allegati sono riportati i paragrafi descrittivi delle decisioni assunte in merito alle principali esenzioni facoltative previste dall'IFRS e delle modalità di classificazione delle voci previste dagli schemi adottati conformemente allo IAS 1.

#### Criteri di valutazione e principi contabili adottati

Si rimanda a quanto esposto nella sezione "Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali" e nella sezione "Criteri di valutazione e principi contabili adottati" nelle Note illustrative del predetto Bilancio.

Per quanto attinente al processo di prima applicazione dei principi internazionali, nella seguente sezione vengono riportate le scelte previste dall'IFRS 1 quali esenzioni facoltative.

#### Decisioni assunte in merito alle principali esenzioni facoltative previste dall'IFRS 1

La Società, così come richiesto dall'IFRS 1, ha applicato un'impostazione retrospettiva nella redazione del primo bilancio redatto secondo gli IAS/IFRS. Con riferimento alla redazione della Situazione Patrimoniale-Finanziaria di apertura alla data di prima applicazione degli IAS/IFRS (1 gennaio 2019), fatte salve le esenzioni illustrate successivamente, la Società ha:

- rilevato tutte le attività e le passività la cui iscrizione è richiesta specificatamente dagli IAS/IFRS, incluse quelle non previste in applicazione dei principi contabili italiani;
- non rilevato attività e passività la cui iscrizione non è prevista dagli IAS/IFRS;
- riclassificato alcune voci di bilancio esposte in precedenza con modalità non conformi ai Principi IAS/IFRS;



- applicato gli IAS/IFRS nella valutazione delle attività e passività rilevate, ad eccezione di esenzioni facoltative previste dall'IFRS 1 e di seguito riportate.

L'effetto delle rettifiche risultanti dalla prima applicazione degli IFRS è stato inserito in un'apposita riserva del Patrimonio Netto. In sede di prima applicazione, la Direzione ha operato alcune scelte relative alle esenzioni facoltative per la redazione del bilancio di apertura previste dall'IFRS 1 e descritte nel seguito del documento.

#### Contabilizzazione delle attività materiali ed immateriali

Nella fase di transizione agli IAS/IFRS, così come previsto dall'IFRS 1, il processo di determinazione del costo delle immobilizzazioni materiali e immateriali può avvenire tramite l'assunzione al 1 gennaio 2019, in sostituzione del costo originario, del valore equo (fair value as deemed cost) o del valore rivalutato se alla data della rivalutazione questa era rappresentativa del fair value o del costo ammortizzato.

La società si è avvalsa della possibilità di iscrivere il valore rivalutato così come determinato alla data di transizione.

#### Riconciliazioni previste dall' IFRS 1

Le note che seguono forniscono la descrizione degli effetti aventi rilevanza sulle riconciliazioni del Patrimonio Netto e del Risultato nel passaggio dall'utilizzo dei Principi Contabili Italiani all'adozione dei Principi Contabili Internazionali rispetto alla data di prima adozione (1 gennaio 2019) e la data di chiusura dell'ultimo esercizio redatto secondo i principi contabili italiani (31 dicembre 2019).



Descrizione delle principali rettifiche IAS/IFRS apportate allo Stato Patrimoniale al 1 gennaio 2019 e al 31.12.2019

Stato patrimoniale €'000	01-gen-19			31-dic-19		
	Riclassifica 1 gennaio 2019	Effetti IAS	Saldo IAS 1 gennaio 2019	Saldo 31 dicembre 2019	Effetti IAS	Saldo IAS 31 dicembre 2019
Immobili, impianti e macchinari di proprietà	2.475	509	2.984	2.471	(32)	2.440
Avviamento	-	-	-	-	-	-
Attività immateriali a vita utile definita	-	-	-	-	-	-
Partecipazioni in imprese controllate	-	-	-	-	-	-
Altre partecipazioni	-	-	-	-	-	-
Attività finanziarie non correnti	-	-	-	-	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	-	-	-	-	-	-
Attività per imposte anticipate	418	1	418	375	9	385
<b>Totale Attività non correnti</b>	<b>2.892</b>	<b>510</b>	<b>3.402</b>	<b>2.847</b>	<b>(22)</b>	<b>2.824</b>
Rimanenze di magazzino	11.877	41	11.918	10.490	390	10.880
Crediti commerciali	10	-	10	12	-	12
Altre attività correnti	54	-	54	252	-	252
Attività per imposte correnti	231	-	231	25	-	25
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	3.460	-	3.460	2.513	-	2.513
<b>Totale Attività correnti</b>	<b>15.632</b>	<b>41</b>	<b>15.674</b>	<b>13.292</b>	<b>390</b>	<b>13.682</b>
<b>Totale Attività</b>	<b>18.525</b>	<b>551</b>	<b>19.076</b>	<b>16.138</b>	<b>368</b>	<b>16.506</b>
Capitale sociale	100	-	100	100	-	100
Riserve	239	-	239	239	-	239
Riserva FTA	-	509	509	-	509	509
Utile/(perdita) portata a nuovo	2.350	-	2.350	930	-	930
Risultato d'esercizio	(2.320)	-	(2.320)	(529)	(177)	(706)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>369</b>	<b>509</b>	<b>878</b>	<b>740</b>	<b>332</b>	<b>1.071</b>
Passività finanziarie non correnti	17.936	(0)	17.935	15.031	(0)	15.031
Benefici ai dipendenti	-	-	-	-	-	-
Fondi	-	-	-	-	-	-
Passività per imposte differite	-	43	43	-	36	36
Debiti vari e altre passività non correnti	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Passività non correnti</b>	<b>17.936</b>	<b>43</b>	<b>17.978</b>	<b>15.031</b>	<b>36</b>	<b>15.067</b>
Passività finanziarie correnti	-	-	-	-	-	-
Debiti commerciali	114	-	114	69	-	69
Altre passività correnti	106	-	106	296	-	296
Passività per imposte correnti	0	-	0	2	-	2
<b>Totale Passività correnti</b>	<b>220</b>	<b>-</b>	<b>220</b>	<b>367</b>	<b>-</b>	<b>367</b>
<b>Totale Passività</b>	<b>18.156</b>	<b>43</b>	<b>18.198</b>	<b>15.398</b>	<b>36</b>	<b>15.434</b>
<b>Totale Patrimonio netto e passività</b>	<b>18.525</b>	<b>551</b>	<b>19.076</b>	<b>16.138</b>	<b>368</b>	<b>16.506</b>

63

Note di commento alle rettifiche IAS/IFRS sulla Situazione Patrimoniale – Finanziaria alla data di transizione 01/01/2019 e al 31/12/2019.

Il passaggio ai principi contabili IAS/IFRS, ha comportato i seguenti effetti:

- sullo stato patrimoniale alla data di transizione, si è verificato un incremento del Patrimonio Netto, riconducibile alla diversa iscrizione degli immobili che passano da immobili soggetti ad ammortamenti IAS 16 a immobili destinati all'investimento IAS 40 quindi valutati al Fair value con storno dei fondi ammortamenti contabilizzati negli esercizi precedenti;
- sulle rimanenze, la variazione intervenuta di Euro 390 migliaia è riconducibile alla diversa classificazione dell'immobile di Finale Emilia che passa da immobilizzazione a rimanenze, così come previsto dallo IAS 2, per Euro 425 migliaia, e al maggior utilizzo del fondo svalutazione merci su immobili ceduti nel 2019 per Euro 35 migliaia;
- sui crediti, la variazione si riferisce alle maggiori imposte anticipate da ricondursi alle maggiori svalutazioni per Euro 8 migliaia e alle maggiori imposte anticipate sul disallineamento tra ammortamenti OIC/IAS per Euro 0,1 migliaia.
- le imposte differite: la variazione è sorta sui maggiori valori di iscrizione degli immobili che in seguito alla transazione passano da IAS 16 valutate al costo a IAS 2 o IAS 40 valutate al Fair Value.

Descrizione delle principali rettifiche IAS/IFRS al Conto Economico al 31 dicembre 2019

Conto economico			
€'000	Riclassifica 31 dic 2019	Effetto IAS	Saldo IAS 31 dic 2019
Ricavi	1.420	-	1.420
Altri proventi	7	-	7
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>1.427</b>	<b>-</b>	<b>1.427</b>
Acquisto di materiali	(21)	-	(21)
Acquisto di servizi	(293)	-	(293)
Costi del personale	-	-	-
Altri costi operativi	(118)	(65)	(183)
Variazione delle rimanenze	(1.387)	(174)	(1.561)
<b>Risultato operativo ante amm.ti e svalutazioni</b>	<b>(392)</b>	<b>(238)</b>	<b>(630)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(82)	46	(36)
<b>Risultato operativo</b>	<b>(474)</b>	<b>(192)</b>	<b>(666)</b>
Proventi/(oneri) netti da partecipazioni	-	-	-
Proventi finanziari	0	-	0

70

Oneri finanziari	(217)	(0)	(217)
Proventi ed oneri su cambi	-	-	-
Risultato prima delle imposte	(690)	(192)	(882)
Imposte sul reddito	161	15	176
Risultato del periodo	(529)	(177)	(706)

Note di commento alle rettifiche IAS/IFRS sul Conto Economico al 31/12/2019.

Le rettifiche effettuate ai fini della rilevazione delle poste di bilancio secondo i principi contabili internazionali hanno comportato a livello di Conto Economico un peggioramento di Euro 177 migliaia. Si riporta nel seguito la descrizione delle singole rettifiche:

- l'incremento della voce Altri costi operativi in seguito alla transazione, è dovuto a minori valori di vendita degli immobili;
- la variazione delle rimanenze, è da ricondursi principalmente all'utilizzo del fondo svalutazione su immobili ceduti per Euro 174 migliaia;
- la voce Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e svalutazione, risentono delle diverse modalità di ammortamento, ai fini IAS si determinano minori ammortamenti per Euro 46 migliaia;
- la voce delle imposte, si riferiscono alle imposte differite sui maggiori valori di iscrizione degli immobili che sono transitati da las 16 valutate al costo a las 2 o las 40 valutate al Fair Value.

Il presente bilancio, composto dai documenti obbligatori previsti dallo IAS/IFRS e dal codice civile, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

