

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: IMMOBILIARE CISPADANA SRL
Sede: PIAZZA MATTEOTTI 23 SAN FELICE SUL PANARO MO
Capitale sociale: 100.000,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: MO
Partita IVA: 03244550368
Codice fiscale: 03244550368
Numero REA: 371030
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO): 681000
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: sì
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: Sanfelice 1893 Banca Popolare Soc. Coop.p.a.
Appartenenza a un gruppo: sì
Denominazione della società capogruppo: Sanfelice 1893 Banca Popolare Soc. Coop.p.a.
Paese della capogruppo: Italia

Bilancio al 31/12/2019

Schema standard bilanci - abbreviato

Stato Patrimoniale Attivo

	Parziali 2019	Totali 2019	Esercizio 2018:
B) Immobilizzazioni			
II - Immobilizzazioni materiali		2.471.216	2.474.769
Totale immobilizzazioni (B)		2.471.216	2.474.769
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze		10.490.012	11.877.020
II - Crediti		3.174.794	4.167.266
esigibili entro l'esercizio successivo		2.799.282	3.749.633
esigibili oltre l'esercizio successivo		55	124
Imposte anticipate		375.457	417.509

Prospetto di Bilancio

1

	Parziali 2019	Totali 2019	Esercizio 2018
IV - Disponibilita' liquide		203	205
Totale attivo circolante (C)		13.685.009	15.044.491
D) Ratei e risconti		1.981	5.539
Totale attivo		16.138.206	18.524.799

Stato Patrimoniaale Passivo

Descrizione Voce	Parziali 2019	Totali 2019	Esercizio 2018
A) Patrimonio netto			
I - Capitale		100.000	100.000
IV - Riserva legale		20.000	20.000
VI - Altre riserve		1.148.775	2.568.732
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		(528.943)	(2.319.958)
Totale patrimonio netto		739.832	368.774
D) Debiti		15.362.491	18.114.756
esigibili entro l'esercizio successivo		15.280.702	18.015.005
esigibili oltre l'esercizio successivo		81.789	99.751
E) Ratei e risconti		35.883	41.269
Totale passivo		16.138.206	18.524.799

Conto Economico

Descrizione Voce	Parziali 2019	Totali 2019	Esercizio 2018
A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.419.773	279.467
5) altri ricavi e proventi		7.461	161
altri		7.461	161
Totale altri ricavi e proventi		1.427.234	279.628
Totale valore della produzione			
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		20.882	211.334
7) per servizi		293.095	270.163
10) ammortamenti e svalutazioni			

Descrizione Voce	Parziali 2019	Totali 2019	Esercizio 2018
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.		82.123	72.667
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		82.123	72.667
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>		82.123	72.667
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		1.387.009	1.642.891
14) oneri diversi di gestione		117.926	155.557
<i>Totale costi della produzione</i>		1.901.015	2.352.612
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		(473.781)	(2.072.984)
C) Proventi e oneri finanziari			
16) altri proventi finanziari			
d) proventi diversi dai precedenti			
altri		331	146
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>		331	146
<i>Totale altri proventi finanziari</i>		331	146
17) interessi ed altri oneri finanziari			
altri		216.501	247.120
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>		216.501	247.120
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>		<i>(216.170)</i>	<i>(246.974)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)		(689.951)	(2.319.958)
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
imposte differite e anticipate		(42.052)	
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		203.060	
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		<i>161.008</i>	
21) Utile (perdita) dell'esercizio		(528.943)	(2.319.958)

Il Bilancio sopra riportato è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Nota integrativa, parte iniziale

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019. Il Bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

Vengono inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428, pertanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non viene redatta la relazione sulla gestione.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

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 c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

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 29/01/2018 ha recepito la delibera del Consiglio di Amministrazione della Capogruppo il 24/01/2018 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.

Per la valutazione al 31/12/2019 così come per gli anni 2017 e 2018, sono stati applicati i nuovi metodi di stima che hanno portato il valore complessivo del fondo svalutazione a Euro 8.670.957 (Euro 9.105.547 al 31/12/2018). La diminuzione del fondo svalutazione immobili è dovuta all'utilizzo del fondo per gli immobili ceduti.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

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 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 2019 sono stati effettuate cessioni di immobili iscritti a rimanenze, per complessivi Euro 1.153.900, 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.

Valutazione poste in valuta

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

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.

Nota integrativa, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste, sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni immateriali è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni, già al 31/12/2018 risultavano completamente ammortizzate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato, il costo storico e i precedenti ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio.

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	663	3.142	3.805
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	663	3.142	3.805
Valore di bilancio	-	-	-
Valore di fine esercizio			
Costo	663	3.142	3.805
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	663	3.142	3.805
Valore di bilancio	-	-	-

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso. Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	3%
Mobili e arredi	12%
Altri beni	20%

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Terreni e fabbricati

Nei bilanci precedenti è stato scorporato, dal valore dei fabbricati di Bomporto, Finale Emilia e di Sermide, il valore del terreno sul quale gli stessi insistono. Lo scorporo è stato effettuato sulla base di perizie di stima del valore dell'area su cui i fabbricati insistono.

In continuità con le valutazioni effettuate nei bilanci dei precedenti esercizi, non si è provveduto a scorporare il valore del terreno sul quale insistono i fabbricati di Modena e Bologna in quanto le unità immobiliari consistono in fabbricati condominiali e la quota riferibile alla società non è rilevante.

I terreni, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non sono stati ammortizzati.

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi di ammortamento, ammontano ad € 3.175.530; i fondi di ammortamento e svalutazione risultano essere pari ad € 704.314.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	3.073.409	23.551	3.096.960
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	454.863	17.328	472.191
Svalutazioni	150.000	-	150.000
Valore di bilancio	2.468.546	6.223	2.474.769
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	78.569	-	78.569
Ammortamento dell'esercizio	79.908	2.215	82.123
Altre variazioni	-	1	1
Totale variazioni	(1.339)	(2.214)	(3.553)

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di fine esercizio			
Costo	3.151.978	23.552	3.175.530
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	534.771	19.543	554.314
Svalutazioni	150.000	-	150.000
Valore di bilancio	2.467.207	4.009	2.471.216

Si ricorda che la voce svalutazione si riferisce all'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, ma si è ritenuto opportuno continuare a lasciare l'immobile iscritto al netto del fondo svalutazione perché la società, oltre al contributo regionale per la ricostruzione post sisma 2012, ha dovuto sostenere costi per complessivi 244.363, imputati ad incremento del valore contabile dell'immobile. 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. I lavori sono terminati nei primi mesi del 2019.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. In considerazione del permanere della situazione di crisi del settore immobiliare, la società ha ritenuto opportuno e prudente valutare gli immobili al valore del "pronto realizzo", anche se la società ritiene opportuno attendere tempi più proficui per procedere alla cessione degli immobili.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

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 8.670.957.

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decremento per cessione	Utilizzo F.do Svalutazione	Svalutazioni 2019	Consist. finale
Rimanenze Immobili e Arredi	11.877.020	20.862	1.842.460	620.519	185.929	10.490.012
Totale	11.877.020	20.862	1.842.460	620.519	185.929	10.490.012

Nel 2019, coerentemente alle linee strategiche definite dalla Capogruppo, ha realizzato la cessione di n. 9 immobili per un controvalore contabile di Euro 1.805 migliaia, già svalutati per euro 607 migliaia, al prezzo complessivo di euro 1.154 migliaia con un impatto economico negativo a carico dell'esercizio di euro 44 migliaia

Nota Integrativa

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	11.877.020	(1.387.008)	10.490.012
Totale	11.877.020	(1.387.008)	10.490.012

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati esposti in bilancio al presumibile valore di realizzo, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del Codice Civile. Al termine dell'esercizio è stata effettuata un'analisi di tutti i crediti esposti in bilancio e si è ritenuto di non effettuare alcuna svalutazione trattandosi di crediti esigibili.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	9.605	2.197	11.802	11.802	-
Crediti verso controllanti	3.497.692	(744.403)	2.753.289	2.512.934	240.355
Crediti tributari	231.275	(206.696)	24.579	24.579	-
Imposte anticipate	417.509	(42.052)	375.457	-	-
Crediti verso altri	11.185	(1.519)	9.666	9.611	55
Totale	4.167.266	(992.473)	3.174.793	2.558.926	240.410

I crediti verso la controllante sono relativi:

- per Euro 240.355 al credito fiscale trasferito alla controllante in quanto dal 2010 è stato optato per il regime del "Consolidato fiscale nazionale" disciplinato dagli artt. 117 - 129 del TUIR introdotto dal Dlgs 344/2003 e successive modifiche. L'opzione è stata rinnovata anche per il triennio 2019/2021.
- per Euro 2.512.934 al saldo del c/c bancario utilizzato per il normale svolgimento dell'attività di impresa e che rientra nell'attività tipica della controllante, trattandosi di istituto bancario.

I crediti tributari si riferiscono quasi esclusivamente al credito Iva così come risulta dalla dichiarazione Iva.

Si precisa che i crediti verso altri sono costituiti da:

- acconti a fornitori e fornitori saldo dare per Euro 9.610;
- depositi cauzionali per Euro 55.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
danaro e valori in cassa	205	(2)	203
Totale	205	(2)	203

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi comuni a due o più esercizi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	5.539	3.558	1.981
Totale ratei e risconti attivi	5.539	3.558	1.981

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci in oggetto:

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
Ratei e risconti attivi		
	Risconto attivo spese condominiali	1.877
	Risconti attivi su spese bancarie	104
	Totale	1.981

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di 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	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.000			0	100.000
Riserva legale	20.000			0	20.000
Versamenti a copertura perdite	2.350.000	900.000	2.319.958	0	930.042
Riserva straordinaria	218.732				218.731
Riserva arrotondamenti	0	2			2
Totale altre riserve	2.568.732	900.000	2.319.958	0	1.148.775
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.319.958		-2.319.958	-528.943	-528.943
Totale	368.774	900.002	0	-528.943	739.832

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

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	930.042	Capitale	B	930.042	9.836.267
Riserva straordinaria	218.731	Utili	A;B;C	218.731	62.401
Totale altre riserve	1.148.773	Capitale		1.148.773	9.836.267
Totale	1.268.773			1.168.773	9.898.668
Quota non distribuibile				950.042	
Residua quota distribuibile				218.731	

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

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis C.C..

Variazioni e scadenza dei debiti.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	114.536	(45.515)	69.021	69.021	-
Debiti verso imprese controllanti	17.900.000	(2.900.000)	15.000.000	15.000.000	-
Debiti tributari	469	1.213	1.682	1.682	-
Altri debiti	99.751	192.038	291.789	210.000	81.789
Totale	18.114.756	(2.752.264)	15.362.492	15.280.703	81.789

Altri debiti

Tutti i debiti hanno una scadenza inferiore all'esercizio successivo ad eccezione degli "altri debiti" costituiti da depositi cauzionali di Euro 19.989 e caparre incassate di Euro 61.800 che si riferiscono a cessioni di immobili che si perfezionano oltre l'esercizio.

I debiti verso la controllante sono rappresentati da un finanziamento bancario di Euro 15.000.000 rientrante nell'attività tipica della controllante.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci, ai sensi dell'art.2467 c.c..

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	36.760	(3.205)	33.555
Risconti passivi	4.509	(2.181)	2.328
Totale ratei e risconti passivi	41.269	(5.386)	35.883

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci in oggetto:

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Ratei e risconti passivi</i>		
	Ratei passivi int. passivi mutui	31.336
	Ratei passivi spese condominiali	2.219
	Risconto passivo su locazioni capogruppo	1.947
	Risconto passivo su locazioni	361
	Totale	35.863

Nota integrativa, 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. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

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

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

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

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>						
	Affitti di imm.strum.o merci o aziende	212.551	212.551	-	-	-
	Rimb.spese su immobili civili affittati	4.282	4.282	-	-	-
	Vendite Immobili Italia	1.153.900	1.153.900	-	-	-
	Vendite diverse	47.980	47.980	-	-	-
	Rimb.spese su immob.str.o merci affittati	1.060	1.060	-	-	-
	Totale	1.419.773	1.419.773	-	-	-

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari, con specifica suddivisione tra quelli relativi a debiti verso banche e a altre fattispecie.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Descrizione	Dettaglio	Importo
altri		
	Interessi mutui passivi	-208.322
	Commissioni e on. bancari di nat.finanz.	-7.903
	Interessi diversi	-164
	Fidejussioni di natura finanziaria	-112
	Totale	-216.501

Nel seguente prospetto viene indicata la ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari:

	Debiti verso controllante	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	216.225	276	216.501

Costi della produzione

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.

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.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società non ha iscritto nuove imposte anticipate in quanto le analisi effettuate hanno confermato la recuperabilità delle stesse nei soli limiti di quelle già iscritte in bilancio al 31.12.2016.

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo
Svalutazione merce	1.494.301
Interessi passivi ind ex Art. 96 Tuir (anno 2009)	70.108
Totale	1.564.409

Nel corso dell'esercizio sono state utilizzate imposte anticipate per 42.052 che si riferiscono allo storno delle svalutazioni effettuati fino al 31/12/2016 sugli immobili venduti nel 2019.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

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.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	9.199	9.199

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.

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.

Informazioni sulle 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

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.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che possano incidere in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico. Si segnala che in data 23.01.2020 si è conclusa la vendita dell'immobile in Modena Largo Sant'Agostino per € 426.500,00.

Come noto, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario nazionale e internazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del Coronavirus e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati. Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano prevedibili. I potenziali effetti di questo fenomeno sul bilancio non sono ad oggi determinabili e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme piú grande/piú 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 piú grande di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata.

insieme piú grande	
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 31/12/2018

Voci dell'attivo		31/12/2017	31/12/2018
10.	Cassa e disponibilità liquide	115.704.583	67.255.917
20.	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	27.723.414	25.187.898
	c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	27.723.414	25.187.898
30.	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	113.790.859	89.328.987
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	914.267.580	982.040.479
	Crediti verso banche	26.682.574	9.641.522
	Crediti verso clientela	887.585.006	972.398.957
70.	Partecipazioni	1.308.345	1.308.345
80.	Attività materiali	35.457.664	34.519.179
120.	Attività immateriali	26.175	18.538
130.	Attività fiscali	21.160.475	27.301.434
	a) correnti	10.159.832	17.683.075
	b) anticipate	11.000.643	9.618.359
150.	Altre attività	9.263.692	12.988.204
	TOTALE DELL'ATTIVO	1.238.702.787	1.239.948.981
Voci del passivo e del patrimonio netto		31/12/2017	31/12/2018
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.134.988.343	1.157.334.279
	Debiti verso Banche	148.577.316	148.618.829
	Debiti verso clientela	785.388.927	854.658.399
	Titoli in circolazione	201.022.100	154.057.051
60.	Passività fiscali	402.994	302.915
	a) correnti	-	-
	b) differite	402.994	302.915
80.	Altre passività	21.144.785	17.237.771
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	1.859.700	1.620.591
100.	Fondi per rischi e oneri	254.364	650.506
	a) impegni e garanzie rilasciate	-	101.970
	b) quiescenza e obblighi simili	-	-
	c) altri fondi per rischi e oneri	254.364	548.536
110.	Riserva da valutazione	5.068.973	312.455
140.	Riserve	19.005.824	2.870.826
150.	Sovrapprezzi di emissione	74.482.687	61.729.155
160.	Capitale	6.472.719	6.472.719
180.	Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	-24.977.602	-8.582.236
	TOTALE DEL PASSIVO E DEL PATRIMONIO NETTO	1.238.702.787	1.239.948.981

	31/12/2017	31/12/2018
Interessi attivi e proventi assimilati	26.822.408	25.532.962
Interessi passivi e oneri assimilati	(9.166.974)	-9.337.409
Margine d'interesse	17.655.434	16.195.553
Commissioni attive	9.475.663	9.392.944
Commissioni passive	(506.085)	(427.198)
Commissioni nette	8.969.578	8.965.746
Dividendi e proventi simili	710.702	244.793
Risultato netto dell'attività di negoziazione	23.913	22.071
Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	3.152.312	1.412.135
a) crediti	(193.681)	(7.488)
b) attività finanziarie disponibili per la vendita	3.391.979	1.417.667
d) passività finanziarie	(45.986)	1.956
Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	(3.439.399)	(2.440.028)
a) attività e passività finanziarie designate al fair value		0
b) attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	(3.439.399)	(2.440.028)
Margine di intermediazione	27.072.540	24.400.270
Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di:	(27.853.623)	(10.422.117)
a) crediti	(27.853.623)	(10.261.516)
b) attività finanziarie disponibili per la vendita		(160.601)
d) altre operazioni finanziarie	0	
Risultato netto della gestione finanziaria	-781.083	13.978.153
Spese amministrative:	(19.675.246)	(22.498.440)
a) spese per il personale	(11.548.276)	(13.944.411)
b) altre spese amministrative	(8.126.970)	(8.554.028)
Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	124	(302.360)
Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(1.100.766)	(1.037.230)
Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(7.458)	(18.036)
Altri oneri/proventi di gestione	3.772.580	3.658.539
Costi operativi	(17.010.766)	(20.197.527)
Utile (Perdite) delle partecipazioni	(6.000.000)	(2.350.000)
Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali	(1.649.020)	0
Utili (Perdite) da cessione di investimenti	(263)	(4.395)
Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	(25.441.132)	(8.573.769)
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	463.530	(8.468)
Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	(24.977.602)	(8.582.236)
Utile (Perdita) d'esercizio	(24.977.602)	(8.582.236)

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.

Nota Integrativa

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

Ai sensi dell'art. 1 comma 125 della legge 4/08/2017 su informa che la società ha ottenuto un contributo per la ristrutturazione dell'immobile di Finale Emilia gravemente danneggiato dal sisma del 2012 per un importo di Euro 434.786,86; tale importo non è stato contabilizzato perché la procedura "Sfinge" per la ricostruzione prevede che i lavori vengono direttamente pagati alle imprese che effettuano i lavori di ristrutturazione e non ai proprietari dell'immobile.

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 copertura perdite.

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 31/12/2019 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) 28/02/2020

Alberto Bergamini, Presidente

Simone Brighenti, Consigliere

Raffaella Manes, Consigliere



