

Bilancio al 31 dicembre 2019  
QUARANTATREESIMO ESERCIZIO



LA CITTÀ DEGLI AFFARI

**C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania  
“Gianni Nappi” S.p.A.**

Capitale Sociale: Euro 26.008.819,20 i.v.

Sede Legale: Napoli, Via Paolo Emilio Imbriani 30

Sede Amministrativa: Nola, Via Boscofangone

R.E.A.: 305784

Codice Fiscale: 01316130630



# Indice

## CIS S.p.A.

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Organi Societari                                  | 5  |
| <b>BILANCIO ORDINARIO</b>                         |    |
| Relazione sulla gestione                          | 7  |
| Bilancio d'Esercizio al 31.12.2019                | 19 |
| ➤ <i>Stato Patrimoniale</i>                       | 19 |
| ➤ <i>Conto Economico</i>                          | 21 |
| ➤ <i>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</i> | 23 |
| ➤ <i>Nota Integrativa</i>                         | 25 |
| Relazione del Collegio Sindacale                  | 67 |
| Relazione della società di revisione              | 72 |



# Organi Societari

## **Consiglio di Amministrazione**

**Presidente**  
Ferdinando Grimaldi

**Amministratore Delegato**  
Claudio Ricci

**Consiglieri**  
Roberto Amodeo  
Pietro Garibaldo Boiardi  
Francesco Brocchieri  
Aldo Campagnola  
Costantino Capone  
Andrea Miranda  
Pasquale Carillo

## **Collegio Sindacale**

**Presidente**  
Aurelio Fedele

**Sindaci Effettivi**  
Achille Giordano  
Leonardo Quagliata

**Sindaci Supplenti**  
Arturo Cafaro  
Antongiulio Della Morte

## **Società di Revisione**

*PRICEWATERHOUSECOOPERS*



# RELAZIONE SULLA GESTIONE

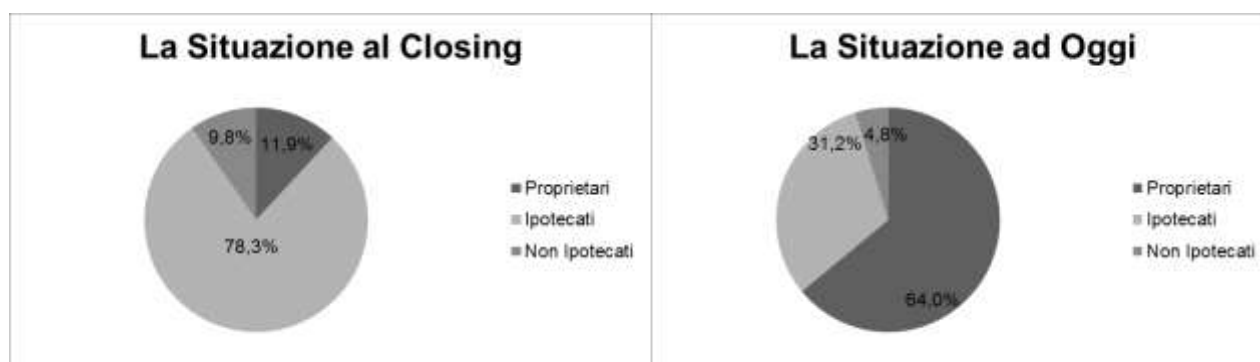
## Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2019, mentre nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra Società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione 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

Signori Soci,

l'esercizio in esame rappresenta un ulteriore significativo passo in avanti nella vita della Vostra Società tenuto conto che (i) il risultato dell'esercizio ha registrato un utile netto di circa Euro 0,3 milioni, (ii) il debito finanziario verso banche al 31 dicembre 2019 si è ulteriormente ridotto di circa Euro 4,8 milioni attestandosi a circa Euro 13,1 milioni e (iii) dal *Closing* del 21 aprile, sono stati stipulati atti di restrizione ipotecaria per circa 164 mila metri quadrati di capannoni incrementando di circa il 52% il numero di metri quadrati riferiti a capannoni in piena proprietà dei Soci, come evidenziato nella seguente tabella.



Si evidenzia che alla fine dell'esercizio in esame i capannoni in piena proprietà dei Soci sono pari a circa 222 mila metri quadrati.

Il debito finanziario verso banche, il cui residuo alla fine dell'esercizio 2019 è pari a circa Euro 13 milioni, come dettagliato nella tabella che segue, si riferisce unicamente alla linea cosiddetta Senior Pool essendo state integralmente rimborsate, già nel corso del 2018, tutte le altre linee di debito (Super Senior, Unicredit Torri e MPS).

| Dati in €/M                              | Debito al 21<br>aprile 2017 | Conversione<br>in SFP | Debiti post<br>conversione | Rimborsi al<br>Closing | Rimborso credito<br>finanziario da IC | Rimborsi Obbligatori<br>anche anticipati | Debito al 31<br>dicembre 2019 |
|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| Super Senior Pool                        | 216                         | (103)                 | 72                         | (41)                   | -                                     | (31)                                     | -                             |
| Senior Pool                              | -                           | -                     | 41                         | -                      | (2)                                   | (26)                                     | 13                            |
| Unicredit Torri                          | 4                           | (1)                   | 3                          | (2)                    | -                                     | (1)                                      | -                             |
| MPS                                      | 35                          | (28)                  | 7                          | -                      | (7)                                   | -                                        | -                             |
| Interessi di mora (incluso F.do Rischio) | 18                          | (18)                  | -                          | -                      | -                                     | -                                        | -                             |
| Conti correnti passivi                   | 7                           | (7)                   | -                          | -                      | -                                     | -                                        | -                             |
| <b>Totale</b>                            | <b>280</b>                  | <b>(157)</b>          | <b>123</b>                 | <b>(43)</b>            | <b>(9)</b>                            | <b>(58)</b>                              | <b>13</b>                     |

Il migliore andamento finanziario della Vostra Società rispetto alle previsioni di Piano è stato dovuto, oltre che all'accelerazione dei rimborsi per effetto dei Riscatti Anticipati, anche alla più efficiente ed efficace gestione dei capannoni da recuperare/ricollocare - i cui proventi netti derivanti dalla vendita degli stessi sono destinati al rimborso del Finanziamento Senior Pool - che ha comportato un considerevole risparmio di spese per costi di *refurbishment*, di *improvement* e per indennità di compattamento, previsti nel Piano, nonché al “recupero” di posizioni creditizie vantate dalla Società verso alcuni Soci, originariamente inclusi tra gli utenti “morosi” per i quali il Piano non prevedeva alcun incasso, che, grazie anche alla ritrovata fiducia, hanno regolarizzato (o stanno regolarizzando) le proprie posizioni.

Si segnala, infine, che, in linea con le previsioni dell'AdR, nel mese di gennaio 2020, la Vostra Società ha rimborsato alle Banche ulteriori circa Euro 0,2 milioni che rappresentano l'eccedenza delle Disponibilità Liquide di fine 2019, pari a circa Euro 3,2 milioni, rispetto a Euro 3 milioni (cd Riserva di Cassa). Pertanto, a seguito del rimborso dell'Eccesso di Cassa e di ulteriori rimborsi anticipati obbligatori avvenuti nel periodo, l'indebitamento bancario residuo è pari a circa Euro 12,8 milioni.

A tal fine si segnala che, come confermato anche dal parere emesso in data 29 aprile 2020 dal professionista che ha rilasciato l'Attestazione ex art. 182 bis L.F., considerate le dinamiche economico, patrimoniali e finanziarie rilevate alla data del 31 dicembre 2019 e i relativi scostamenti rispetto alle previsioni di piano alla stessa data, sino al momento attuale gli obiettivi di Piano sono stati sostanzialmente conseguiti e i differenziali rilevati siano ragionevolmente qualificabili come “non significativi” avendo a riferimento la complessiva economia del Piano, tenuto anche conto dell'accelerazione riscontrata nel rimborso dell'indebitamento finanziario.

Alla luce di quanto sopra, gli Amministratori ritengono che in uno scenario pre-Covid, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2020 e che potrebbe mantenere nel periodo di Piano Industriale adeguati flussi di cassa da destinare a servizio del debito nei termini e in modalità tali da non compromettere la complessiva attuabilità dell'Accordo.

La pandemia e l'emergenza sanitaria hanno determinato da fine febbraio una situazione di estrema ed eccezionale incertezza sugli scenari di breve e di lungo periodo quanto a dinamica macroeconomica (economia reale, mercati finanziari, bilancio pubblico e debito sovrano), dinamiche settoriali e impatti microeconomici/singole realtà aziendali. Gli impatti strutturali della pandemia sulla Società, come su qualsiasi altra società, potranno quindi valutarsi in modo puntuale solo all'esito della conclusione dell'attuale fase di emergenza sanitaria ed economica e della relativa incertezza.

Alla data del presente documento la Società, data anche la riserva di cassa disponibile, non ha tensioni di cassa ancorché i flussi degli incassi ad oggi siano inferiori a quelli normali. Qualora il trend economico-finanziario della Società si stabilizzasse su livelli medi non peggiori di quelli

registrati finora e in assenza di componenti negative non ricorrenti, non dovrebbe essere pregiudicata la continuità aziendale nel corso del 2020.

La Società in via fisiologica, sia per gli assetti organizzativi e presidi che autonomamente ha ritenuto di predisporre, sia per i controlli e gli impegni previsti dall'AdR, svolge un monitoraggio sistematico, frequente e continuo della dinamica finanziaria di breve (tesoreria e budget) e medio-lungo periodo. Tale approccio ha evidentemente consentito alla Società di avere informazioni sempre aggiornate sulle dinamiche finanziarie e quindi poter tempestivamente adottare le misure del caso, anche in questa fase di emergenza.

Per tali ragioni e in considerazione di quanto disposto dall'art. 7 del DPCM dell'8 aprile 2020 (c.d. Cura Italia), il presente bilancio d'esercizio è stato redatto in ipotesi di continuità aziendale in uno scenario che prescinde dagli eventuali effetti di lungo periodo particolarmente negativi dovuti alla pandemia da Covid-19.

### **Fatti di particolare rilievo**

---

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile portare alla Vostra attenzione.

#### **IMPOSTA COMUNALE TARI 2014 E 2018**

Come più ampiamente descritto nella comunicazione inviata a tutti i soci nello scorso mese di febbraio, nel mese di dicembre 2019, è pervenuto l'avviso di "accertamento" relativo all'imposta comunale TARI per l'anno 2014, dell'ammontare complessivo di ca 2 €/M, di cui circa Euro 0,7 milioni per sanzioni ed interessi, per il quale si è proceduto ad effettuare ricorso in Commissione Tributaria Provinciale entro i termini di legge.

Attualmente si è in attesa dell'udienza di discussione la cui data non è stata ancora fissata alla luce della sospensione processuale dei termini derivante dalla normativa relativa all'emergenza sanitaria in vigore.

Inoltre, in relazione all'imposta comunale TARI 2018, è in corso il giudizio di II grado in Commissione Tributaria Regionale ("CTR") a seguito di appello all'esito di una sentenza sfavorevole di I grado, la cui udienza di merito è stata fissata per il 14 luglio 2020 ma sarà rinviata d'ufficio successivamente al periodo feriale.

Ai fini dell'ottenimento della sospensione dell'esecutività della sentenza di I grado, nel mese di dicembre 2019, su richiesta della CTR, è stato costituito a norma di legge un deposito a garanzia vincolato a favore dell'Agenzia delle Entrate dell'ammontare di circa Euro 1,3 milioni (coincidente con l'importo della TARI 2018) il cui svincolo è subordinato all'esito della predetta udienza di merito. Si ritiene, anche sulla base del parere del consulente legale della società, che il rischio di soccombenza dell'intero ammontare delle cartelle sia da escludere. Pertanto, il bilancio accoglie, nella voce Altri Debiti, lo stanziamento dell'importo ritenuto più probabile.

#### **PROGETTO RIPOSIZIONAMENTO CIS**

Nel mese di settembre dell'anno 2017 fu presentato un progetto di rinnovamento e riposizionamento globale del CIS per renderlo attuale ai tempi e nuovamente punto di riferimento per la clientela. A seguito di un *customer survey* che ha interessato tutte le aziende del Centro e di un'analisi del mercato B2B, è stato elaborato il progetto denominato "Riposizionamento CIS" che identificava in (i) Revisione dell'immagine (nuovo sito *web*, *app mobile*, *newsletter*, *digital marketing*, arte urbana e *restyling* arredi), (ii) Revisione delle infrastrutture (*Relamping*, riqualificazione bagni e torri, rifacimento aree a verde, illuminazione insegne, segnaletica interna e rinnovamento ceste dei rifiuti) e (iii) Sviluppo commerciale (campagna *marketing*,

internazionalizzazione, digitalizzazione, formazione/CIS Academy, nuovi servizi alle aziende) le tre principali aree di intervento.

Il progetto, partito alla fine dell'anno 2018, nell'esercizio in esame ha registrato un forte avanzamento che interessato tutte le aree di intervento identificate.

#### **ATTI DI CITAZIONE**

Si ricorda che in data 21 maggio 2018 e in data 26 maggio 2018 erano stati notificati alla Società un atto di citazione e un atto di citazione integrativo di quello notificato in data 21 maggio 2018 mediante il quale un gruppo di soci rappresentanti il 23,82% del capitale sociale di CIS S.p.A. ha impugnato la delibera assembleare assunta in data 20 febbraio 2018 concernente la nomina dei nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione di CIS S.p.A. in quanto ritenuta nulla/annullabile.

In relazione a tale controversia, con sentenze depositata in data 13 gennaio 2020, in accoglimento dell'eccezione formulata dalla Società, il Giudice ha dichiarato l'incompetenza per territorio del Tribunale di Napoli, essendo competente a dirimere le controversie il Tribunale di Milano.

Inoltre, in data 28 giugno 2018 ed in data 28 novembre 2018 erano stati notificati alla Società ulteriori due atti di citazione mediante i quali un gruppo di soci rappresentanti rispettivamente il 25,90% ed il 18,29% del capitale sociale di CIS S.p.A. ha impugnato le delibere assembleari assunte rispettivamente in data 29 giugno 2017 ed in data 25 luglio 2018 concernenti rispettivamente l'approvazione dei bilanci d'esercizio chiusi al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2017, in quanto ritenute nulle/annullabili.

In relazione all'impugnativa relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, in data 10 gennaio 2019 si è tenuta l'udienza di prima comparizione delle parti. Nella successiva udienza del 16 maggio 2019 il Giudice rilevava la non manifesta infondatezza dell'eccezione di incompetenza sollevata dalla Società e ha fissato l'udienza successiva per la precisazione delle conclusioni che si è tenuta in data 26 maggio 2020 e si è in attesa della sentenza.

In relazione all'impugnativa relativa bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, con sentenza depositata in data 27 dicembre 2019, in accoglimento dell'eccezione formulata dalla Società, i Giudici hanno dichiarato l'incompetenza per territorio del Tribunale di Napoli, essendo competente a dirimere le controversie il Tribunale di Milano. Con atto di citazione notificato in data 1° giugno 2020, i soci impugnanti hanno riassunto il giudizio innanzi al Tribunale di Milano, all'uopo riproponendo integralmente le medesime domande già svolte innanzi al Tribunale di Napoli.

Si ritiene che, anche sulla base del parere dei legali che seguono i contenziosi sopra indicati, il rischio di soccombenza sia di grado remoto.

#### **Attività di direzione e coordinamento**

---

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si rende noto che la Società non appartiene ad alcun Gruppo e, quindi, non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di altra.

#### **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 2019    | %               | Esercizio 2018    | %               | Variaz. Assoluta   | Variaz. %        |
|------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| <b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>                     | <b>15.366.039</b> | <b>25,95 %</b>  | <b>17.982.806</b> | <b>28,94 %</b>  | <b>(2.616.767)</b> | <b>(14,55) %</b> |
| Liquidità immediate                            | 3.241.128         | 5,47 %          | 5.579.981         | 8,98 %          | (2.338.853)        | (41,92) %        |
| Disponibilità liquide                          | 3.241.128         | 5,47 %          | 5.579.981         | 8,98 %          | (2.338.853)        | (41,92) %        |
| Liquidità differite                            | 11.825.726        | 19,97 %         | 12.098.419        | 19,47 %         | (272.693)          | (2,25) %         |
| Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine | 8.929.077         | 15,08 %         | 8.137.343         | 13,09 %         | 791.734            | 9,73 %           |
| Rimanenze                                      | 2.896.649         | 4,89 %          | 3.961.076         | 6,37 %          | (1.064.427)        | (26,87) %        |
| <b>Ratei e Risconti</b>                        | <b>299.185</b>    | <b>0,51 %</b>   | <b>304.406</b>    | <b>0,49 %</b>   | <b>(5.221)</b>     | <b>(1,72) %</b>  |
| Ratei e risconti attivi a BT                   | 299.185           | 0,51 %          | 304.406           | 0,49 %          | (5.221)            | (1,72) %         |
| <b>IMMOBILIZZAZIONI</b>                        | <b>43.838.848</b> | <b>74,05 %</b>  | <b>44.158.903</b> | <b>71,06 %</b>  | <b>(320.055)</b>   | <b>(0,72) %</b>  |
| Immobilizzazioni immateriali                   | 11.705            | 0,02 %          | 23.671            | 0,04 %          | (11.966)           | (50,55) %        |
| Immobilizzazioni materiali                     | 20.962.913        | 35,41 %         | 21.078.615        | 33,92 %         | (115.702)          | (0,55) %         |
| Immobilizzazioni finanziarie                   | 12.654.102        | 21,37 %         | 11.406.205        | 18,36 %         | 1.247.897          | 10,94 %          |
| Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine   | 9.963.268         | 16,83 %         | 11.369.343        | 18,30 %         | (1.406.075)        | (12,37) %        |
| Ratei e risconti attivi a MT/LT                | 246.860           | 0,42 %          | 281.069           | 0,45 %          | (34.209)           | (12,17) %        |
| <b>TOTALE IMPIEGHI</b>                         | <b>59.204.887</b> | <b>100,00 %</b> | <b>62.141.709</b> | <b>100,00 %</b> | <b>(2.936.822)</b> | <b>(4,73) %</b>  |

## Stato Patrimoniale Passivo

| Voce                             | Esercizio 2019    | %              | Esercizio 2018    | %              | Variaz. Assolute   | Variaz. %        |
|----------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|------------------|
| <b>CAPITALE DI TERZI</b>         | <b>26.941.417</b> | <b>45,51 %</b> | <b>30.219.575</b> | <b>48,63 %</b> | <b>(3.278.158)</b> | <b>(10,85) %</b> |
| Passività correnti               | 6.778.947         | 11,45 %        | 7.614.388         | 12,25 %        | (835.441)          | (10,97) %        |
| Debiti a breve termine           | 6.778.947         | 11,45 %        | 7.614.388         | 12,25 %        | (835.441)          | (10,97) %        |
| Passività consolidate            | 17.480.745        | 29,53 %        | 19.810.058        | 31,88 %        | (2.329.313)        | (11,76) %        |
| Debiti a m/l termine             | 15.270.083        | 25,79 %        | 17.647.514        | 28,40 %        | (2.377.431)        | (13,47) %        |
| Fondi per rischi e oneri         | 1.540.000         | 2,60 %         | 1.525.000         | 2,45 %         | 15.000             | 0,98 %           |
| TFR                              | 670.662           | 1,13 %         | 637.544           | 1,03 %         | 33.118             | 5,19 %           |
| <b>Ratei e Risconti</b>          | <b>2.681.725</b>  | <b>4,53 %</b>  | <b>2.795.129</b>  | <b>4,50 %</b>  | <b>(113.404)</b>   | <b>(4,06) %</b>  |
| Ratei e risconti passivi a BT    | 291.865           | 0,49 %         | 215.146           | 0,35 %         | 76.719             | 35,66 %          |
| Ratei e risconti passivi a MT/LT | 2.389.860         | 4,04 %         | 2.579.983         | 4,15 %         | (190.123)          | (7,37) %         |
| <b>CAPITALE PROPRIO</b>          | <b>32.263.470</b> | <b>54,49 %</b> | <b>31.922.134</b> | <b>51,37 %</b> | <b>341.336</b>     | <b>1,07 %</b>    |

| Voce                            | Esercizio 2019    | %               | Esercizio 2018    | %               | Variaz. Assolute   | Variaz. %       |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| Capitale sociale                | 26.008.819        | 43,93 %         | 26.008.819        | 41,85 %         | 0                  | 0,00 %          |
| Riserve                         | 184.045.904       | 310,86 %        | 183.885.965       | 295,91 %        | 159.939            | 0,09 %          |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (178.132.587)     | (300,87) %      | (181.171.395)     | (291,55) %      | 3.038.808          | (1,68) %        |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | 341.334           | 0,58 %          | 3.198.745         | 5,15 %          | (2.857.411)        | (89,33) %       |
| <b>TOTALE FONTI</b>             | <b>59.204.887</b> | <b>100,00 %</b> | <b>62.141.709</b> | <b>100,00 %</b> | <b>(2.936.822)</b> | <b>(4,73) %</b> |

## Situazione economica

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

### Conto Economico

| Voce                                                                | Esercizio 2019     | %                | Esercizio 2018     | %                | Variaz. Assolute   | Variaz. %         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                                      | <b>12.742.954</b>  | <b>100,00 %</b>  | <b>19.072.200</b>  | <b>100,00 %</b>  | <b>(6.329.246)</b> | <b>(33,19) %</b>  |
| - Consumi di materie prime                                          | 195.223            | 1,53 %           | 849.582            | 4,45 %           | (654.359)          | (77,02) %         |
| - Spese generali                                                    | 8.206.666          | 64,40 %          | 7.401.724          | 38,81 %          | 804.942            | 10,88 %           |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>                                              | <b>4.341.065</b>   | <b>34,07 %</b>   | <b>10.820.894</b>  | <b>56,74 %</b>   | <b>(6.479.829)</b> | <b>(59,88) %</b>  |
| - Altri ricavi                                                      | 4.342.505          | 34,08 %          | 9.634.420          | 50,52 %          | (5.291.915)        | (54,93) %         |
| - Costo del personale                                               | 1.733.178          | 13,60 %          | 1.725.685          | 9,05 %           | 7.493              | 0,43 %            |
| - Accantonamenti                                                    | 15.000             | 0,12 %           | 75.000             | 0,39 %           | (60.000)           | (80,00) %         |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                      | <b>(1.749.618)</b> | <b>(13,73) %</b> | <b>(614.211)</b>   | <b>(3,22) %</b>  | <b>(1.135.407)</b> | <b>184,86 %</b>   |
| - Ammortamenti e svalutazioni                                       | 1.583.189          | 12,42 %          | 3.171.856          | 16,63 %          | (1.588.667)        | (50,09) %         |
| <b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b> | <b>(3.332.807)</b> | <b>(26,15) %</b> | <b>(3.786.067)</b> | <b>(19,85) %</b> | <b>453.260</b>     | <b>(11,97) %</b>  |
| + Altri ricavi                                                      | 4.342.505          | 34,08 %          | 9.634.420          | 50,52 %          | (5.291.915)        | (54,93) %         |
| - Oneri diversi di gestione                                         | 1.080.627          | 8,48 %           | 1.435.793          | 7,53 %           | (355.166)          | (24,74) %         |
| <b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>                            | <b>(70.929)</b>    | <b>(0,56) %</b>  | <b>4.412.560</b>   | <b>23,14 %</b>   | <b>(4.483.489)</b> | <b>(101,61) %</b> |
| + Proventi finanziari                                               | 909.455            | 7,14 %           | 1.422.650          | 7,46 %           | (513.195)          | (36,07) %         |

| Voce                                                                 | Esercizio 2019 | %             | Esercizio 2018   | %              | Variaz. Assolute   | Variaz. %        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| <b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>  | <b>838.526</b> | <b>6,58 %</b> | <b>5.835.210</b> | <b>30,60 %</b> | <b>(4.996.684)</b> | <b>(85,63) %</b> |
| + Oneri finanziari                                                   | (187.039)      | (1,47) %      | (1.736.050)      | (9,10) %       | 1.549.011          | (89,23) %        |
| <b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b> | <b>651.487</b> | <b>5,11 %</b> | <b>4.099.160</b> | <b>21,49 %</b> | <b>(3.447.673)</b> | <b>(84,11) %</b> |
| + Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie           | (266.492)      | (2,09) %      | (323.919)        | (1,70) %       | 57.427             | (17,73) %        |
| REDDITO ANTE IMPOSTE                                                 | 384.995        | 3,02 %        | 3.775.241        | 19,79 %        | (3.390.246)        | (89,80) %        |
| - Imposte sul reddito dell'esercizio                                 | 43.661         | 0,34 %        | 576.496          | 3,02 %         | (532.835)          | (92,43) %        |
| <b>REDDITO NETTO</b>                                                 | <b>341.334</b> | <b>2,68 %</b> | <b>3.198.745</b> | <b>16,77 %</b> | <b>(2.857.411)</b> | <b>(89,33) %</b> |

### Principali indicatori della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica

Sulla base delle precedenti riclassificazioni, vengono calcolati i seguenti principali indicatori di bilancio:

| INDICE                         | Esercizio 2019 | Esercizio 2018 | Variazioni %     |
|--------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Indice di indebitamento</b> | <b>0,84</b>    | <b>0,95</b>    | <b>(11,79) %</b> |

*L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il capitale proprio*

|                                      |               |                |                  |
|--------------------------------------|---------------|----------------|------------------|
| <b>Oneri finanziari su fatturato</b> | <b>2,23 %</b> | <b>18,39 %</b> | <b>(87,90) %</b> |
|--------------------------------------|---------------|----------------|------------------|

*L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda*

|                                  |                  |                   |                  |
|----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>Capitale circolante netto</b> | <b>8.295.227</b> | <b>10.153.272</b> | <b>(18,30) %</b> |
|----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|

*E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività a breve termine. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti*

|               |               |                |                  |
|---------------|---------------|----------------|------------------|
| <b>R.O.E.</b> | <b>1,06 %</b> | <b>10,02 %</b> | <b>(89,44) %</b> |
|---------------|---------------|----------------|------------------|

*L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa*

|               |                 |                 |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>R.O.I.</b> | <b>(5,63) %</b> | <b>(6,09) %</b> | <b>(7,61) %</b> |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|

*L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica*

### 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 riportano di seguito i principali rischi e incertezze a cui è esposta la Società.

### **Rischi Legali**

I rischi legali sono quelli tipici per una società della dimensione, tipologia e operatività di Cis; gli stessi sono monitorati e gestiti in maniera puntuale e continua attraverso strutture interne e primari consulenti esterni. Si rinvia alla Nota Integrativa per le informazioni relative ai riflessi contabili.

### **Rischi di credito**

Il rischio creditizio è quello tipico connesso ai contratti di leasing e locazione. Tale rischio viene monitorato e gestito dalla Società come parte del proprio core business, attraverso strutture interne e professionisti esterni. In relazione a taluni utenti per i quali si sono consolidate posizioni di morosità Cis ha attivato le procedure legali per il recupero del credito, procedure essenzialmente mirate, nei casi in cui non è possibile recuperare il credito residuo, alla riacquisizione dell'immobile condotto in leasing.

### **Rischi di liquidità**

La struttura finanziaria della Società, negli esercizi precedenti, è andata in tensione per l'intrecciarsi di una situazione di crisi industriale e finanziaria a livello di sistema con le difficoltà settoriali e le problematiche specifiche della Società (ad esempio: crisi economico-finanziaria degli utenti, struttura e livello dell'indebitamento, ecc.).

Per stabilizzare la struttura finanziaria della Società è stato avviato un dialogo con il ceto bancario che si è concretizzato con la cd "Manovra Finanziaria" indicata in precedenza e illustrata nel paragrafo "continuità aziendale" della Nota integrativa.

### **Rischi di settore**

Per quanto attiene ad eventuali fattori di rischio connessi al mercato immobiliare, Vi segnaliamo che la Società ovviamente risente del contesto di mercato, ma permane una domanda di spazi commerciali soprattutto da parte di operatori di medie / grosse dimensioni.

Il profilo e lo standing dei conduttori nonché la molteplicità delle società operanti nella struttura costituiscono ulteriori fattori che concorrono ad attenuare il rischio di settore.

Si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione della Società ha attivato una delega speciale finalizzata alla Supervisione del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi ("SCIGR"), in linea con i requisiti del codice di Autodisciplina delle società quotate e con le *best practice* di riferimento.

### **Rischio di *business interruption* legato alla diffusione di malattie infettive**

La diffusione su scala globale di emergenze epidemiologiche o pandemiche che colpiscono la popolazione (i.e. COVID-19) può determinare, oltre a un deterioramento del quadro macroeconomico, rallentamenti nell'attività dell'impresa, derivanti da provvedimenti emanati da autorità nazionali ed estere, da indisponibilità di personale, da difficoltà incontrate dalla clientela e da discontinuità nella catena di fornitura. Come indicato nel paragrafo "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della nota integrativa, il management monitora attentamente l'evoluzione di tali fenomeni e pone in essere le opportune azioni al fine di preservare la salute del personale societario, garantire l'operatività societaria, il funzionamento del centro e l'erogazione dei servizi di facility management. Si segnala che, dato il settore in cui la Società opera, molte delle attività possono essere remotizzate cosa fatta fin dal primo momento da CIS SpA. Peraltro,

nonostante la Società abbia messo in atto delle misure previste dalla normativa di volta in volta vigente per garantire la tutela dei propri dipendenti e della *business continuity*, non si può assicurare che tali presidi siano in grado di assicurare la loro totale efficacia.

CIS SpA è dotata di processi che supportano l'identificazione, la gestione e il monitoraggio degli eventi con potenziali impatti significativi sulle risorse e sul business dell'impresa, con l'obiettivo di massimizzare la tempestività e l'efficacia delle azioni intraprese.

### **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.

Nel corso dell'esercizio in esame, la Società non ha causato danni all'ambiente né è stata sanzionata per reati ambientali.

### **Informazioni sulla gestione del personale**

---

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato gravi lesioni al personale iscritto al libro matricola, né si sono avuti addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti per cui la Società sia stata dichiarata responsabile.

### **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, sottoposte al controllo delle controllanti e parti correlate**

---

Come meglio specificato nella Nota Integrativa, la Vostra Società detiene azioni di CISFI S.p.A. ed Interporto Campano S.p.A., rispettivamente società holding del Gruppo CISFI e società sua controllata.

Tenuto conto di ciò, di seguito si espongono le informazioni relative alle operazioni tra la Vostra Società e le società del Gruppo CISFI che sono state realizzate a correnti condizioni di mercato ed in continuità con quanto già effettuato nei precedenti esercizi.

Si segnala che, alla luce delle operazioni di fusione per incorporazione avvenute nel mese di novembre 2019 e nel mese di dicembre 2019 che hanno interessato rispettivamente la società CIS Shopping S.r.l. (incorporata in CISFI SpA) e le società Intership S.r.l. e Interporto Communication S.r.l. (incorporate in TIN S.p.A.), i rapporti di credito e debito esistenti con CIS S.p.A. fino alla data delle rispettive fusioni sono esposti nel prospetto che segue

| <b>Società</b>            | <b>Crediti finanziari</b> | <b>Crediti Commerciali</b> | <b>Debiti Commerciali</b> | <b>Ricavi</b>  | <b>Costi</b>   |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| Interporto Campano S.p.A. | 10.084.013                | 447.909                    | 807.982                   | 963.269        | 912.269        |
| CISFI S.p.A.              | -                         | 14.715                     | -                         | 2.000          | -              |
| T.I.N. S.p.A.             | -                         | 229.173                    | -                         | -              | -              |
|                           | <b>10.084.013</b>         | <b>691.797</b>             | <b>807.982</b>            | <b>965.269</b> | <b>912.269</b> |

#### **INTERPORTO CAMPANO SPA:**

Si ricorda che i crediti finanziari verso Interporto Campano SpA si riferiscono alla quota residuale del finanziamento verso Interporto Campano, di originari euro 19 milioni, come risultante dopo la conversione al Closing in prestito obbligazionario "Convertendo" ed in SFP prevista dall'AdR, e sono esposti al netto dell'ammontare di Euro 7 milioni versati da Interporto Campano a rimborso del Finanziamento MPS al momento della vendita del pacchetto azionario detenuto da Interporto in Gesac, in linea con le previsioni dei rispettivi AdR. L'importo include anche l'ammontare di circa Euro 0,2 milioni relativi agli interessi attivi maturati a tutto il 31 dicembre 2019 (tasso 1% annuo) che Interporto Campano corrisponderà nel 2020.

Si segnala, inoltre, che la suesposta tabella (i) non espone l'ammontare del prestito obbligazionario "Convertendo", pari al 31 dicembre 2019 a circa Euro 19,9 milioni, in quanto interamente svalutato e (ii) comprende tra i costi la svalutazione degli interessi maturati sul prestito obbligazionario "Convertendo" nel corso dell'esercizio 2019, pari a circa Euro 0,2 milioni.

I crediti e debiti commerciali fra Cis e Interporto attengono alla normale attività.

#### **CISFI SPA**

Il credito commerciale verso la società CISFI SpA si riferisce principalmente a canoni di locazione ed a servizi amministrativi per la tenuta della contabilità. A seguito della fusione per incorporazione avvenuta a novembre 2019 della società Cis Shopping srl, gli importi indicati nella tabella sono comprensivi dei crediti e dei ricavi verso quest'ultima.

#### **T.I.N. SPA**

Il credito commerciale verso la società T.I.N. SpA include anche i crediti vantati verso le società Intership srl ed Interporto Communication srl che, a seguito di fusione per incorporazione avvenuta a dicembre 2019, sono confluiti nella società T.I.N. SpA e si riferiscono al riaddebito di costi del personale ed al residuo ancora dovuto al CIS per la realizzazione di una centrale tecnologica per le telecomunicazioni formati in esercizi precedenti.

#### **Azioni proprie**

Nel prospetto di seguito riportato si riepiloga la situazione relativa alle azioni proprie con riferimento al 31 dicembre 2019 e alle movimentazioni subite nel corso dell'esercizio.

L'acquisto di azioni proprie ha comportato, ai sensi dell'art. 2357-ter del codice civile, l'iscrizione nel passivo del bilancio di una "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio".

| <b>Descrizione</b> | <b>31/12/2018</b> | <b>Incrementi</b> | <b>Decrementi</b> | <b>31/12/2019</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Azioni proprie     | 1.935.744         | -                 | -                 | 1.935.744         |

Al 31 dicembre 2019 la Società possiede 5.083.128 (4.934.160 al 31 dicembre 2018) azioni proprie del valore nominale complessivo di Euro 2.643.227 (Euro 2.565.763 al 31 dicembre 2018), pari al 10,16% (9,86% al 31 dicembre 2018) del capitale sociale.

#### **Azioni/quote della società controllante**

---

La Società non risulta sottoposta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altre società.

#### **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 rinvia alle considerazioni effettuate nel paragrafo "Continuità aziendale" della Nota Integrativa.

Inoltre, in riferimento all'emergenza sanitaria in atto, la Società continuerà ad attenersi con grande scrupolo alle prescrizioni previste tempo per tempo dalla normativa nazionale e regionale facendo in modo di tutelare al massimo la salute dei dipendenti e contestualmente garantire il corretto e completo svolgimento delle attività aziendali e dei servizi di facility management per il Centro.

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

---

La Società, con il perfezionamento dell'accordo di ristrutturazione, ha estinto tutti gli strumenti finanziari derivati in essere.

Nel 2017 la Società ha emesso Strumenti Finanziari Partecipativi per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nella Nota Integrativa nonché a quanto stabilito, anche con riferimento ai diritti amministrativi e patrimoniali, nello Statuto e nel Regolamento.

#### **Tutela della privacy e protezione dei dati:**

---

Per quanto concerne infine i necessari aggiornamenti di periodo previsti dal Regolamento Europeo n. 679/2016 (c.d. "GDPR"), Vi comunichiamo che essi sono stati regolarmente effettuati.

Il trattamento dei dati viene eseguito nel rispetto del sopracitato provvedimento normativo.

#### **Sedi secondarie**

---

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della Società:

| <b>Indirizzo</b>                              | <b>Località</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| EDIFICIO SERVIZI LOTTO D1, INTERPORTO DI NOLA | NOLA            |

## Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

CIS - CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" S.P.A.

Nola, 27 maggio 2020

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**

# BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2019

## Stato Patrimoniale Ordinario

|                                                                                        | 31/12/2019        | 31/12/2018        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Attivo</b>                                                                          |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                                             |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                                       |                   |                   |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 187               | 636               |
| 7) altre                                                                               | 11.518            | 23.035            |
| <i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>                                             | <i>11.705</i>     | <i>23.671</i>     |
| II - Immobilizzazioni materiali                                                        |                   |                   |
| 1) terreni e fabbricati                                                                | 19.932.425        | 20.191.706        |
| 2) impianti e macchinario                                                              | 810.001           | 412.912           |
| 3) attrezzature industriali e commerciali                                              | 90.549            | 17.879            |
| 4) altri beni                                                                          | 29.188            | 31.173            |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | 100.750           | 424.945           |
| <i>Totale immobilizzazioni materiali</i>                                               | <i>20.962.913</i> | <i>21.078.615</i> |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                                     |                   |                   |
| 1) partecipazioni in                                                                   |                   |                   |
| d-bis) altre imprese                                                                   | 6.073.636         | 6.143.821         |
| <i>Totale partecipazioni</i>                                                           | <i>6.073.636</i>  | <i>6.143.821</i>  |
| 3) altri titoli                                                                        | 6.580.466         | 5.262.384         |
| <i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>                                             | <i>12.654.102</i> | <i>11.406.205</i> |
| <i>Totale immobilizzazioni (B)</i>                                                     | <i>33.628.720</i> | <i>32.508.491</i> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                                            |                   |                   |
| I – Rimanenze                                                                          |                   |                   |
| 4) prodotti finiti e merci                                                             | 2.896.649         | 3.961.076         |
| <i>Totale rimanenze</i>                                                                | <i>2.896.649</i>  | <i>3.961.076</i>  |
| II – Crediti                                                                           |                   |                   |
| 1) verso clienti                                                                       | 7.323.981         | 8.054.756         |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 7.285.882         | 7.610.582         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                                 | 38.099            | 444.174           |
| 5-bis) crediti tributari                                                               | 384.310           | 162.229           |

|                                                              | 31/12/2019         | 31/12/2018         |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 384.310            | 162.229            |
| 5-quater) verso altri                                        | 11.184.054         | 11.289.701         |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 1.258.885          | 364.532            |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                       | 9.925.169          | 10.925.169         |
| <b>Totale crediti</b>                                        | <b>18.892.345</b>  | <b>19.506.686</b>  |
| <b>IV - Disponibilita' liquide</b>                           |                    |                    |
| 1) depositi bancari e postali                                | 3.237.492          | 5.577.376          |
| 3) danaro e valori in cassa                                  | 3.636              | 2.605              |
| <b>Totale disponibilita' liquide</b>                         | <b>3.241.128</b>   | <b>5.579.981</b>   |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                          | <b>25.030.122</b>  | <b>29.047.743</b>  |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                   | <b>546.045</b>     | <b>585.475</b>     |
| <b>Totale attivo</b>                                         | <b>59.204.887</b>  | <b>62.141.709</b>  |
| <b>Passivo</b>                                               |                    |                    |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                   |                    |                    |
| I – Capitale                                                 | 26.008.819         | 26.008.819         |
| II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni                    | 1.872.121          | 1.872.121          |
| IV - Riserva legale                                          | 367.235            | 207.298            |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                   |                    |                    |
| Varie altre riserve                                          | 183.742.292        | 183.742.290        |
| <b>Totale altre riserve</b>                                  | <b>183.742.292</b> | <b>183.742.290</b> |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                       | (178.132.587)      | (181.171.395)      |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                          | 341.334            | 3.198.745          |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio       | (1.935.744)        | (1.935.744)        |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                               | <b>32.263.470</b>  | <b>31.922.134</b>  |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                           |                    |                    |
| 4) altri                                                     | 1.540.000          | 1.525.000          |
| <b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>                      | <b>1.540.000</b>   | <b>1.525.000</b>   |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>670.662</b>     | <b>637.544</b>     |
| <b>D) Debiti</b>                                             |                    |                    |
| 3) debiti verso soci per finanziamenti                       | 2.001.040          | 2.001.040          |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                       | 2.001.040          | 2.001.040          |
| 4) debiti verso banche                                       | 13.062.588         | 17.884.396         |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 229.511            | 2.675.363          |

|                                                                | 31/12/2019        | 31/12/2018        |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | 12.833.077        | 15.209.033        |
| 6) acconti                                                     | 59.747            | 108.742           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | 59.747            | 108.742           |
| 7) debiti verso fornitori                                      | 4.201.618         | 3.046.010         |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | 4.201.618         | 3.046.010         |
| 12) debiti tributari                                           | 626.765           | 891.990           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | 309.314           | 476.862           |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | 317.451           | 415.128           |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 114.719           | 111.771           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | 114.719           | 111.771           |
| 14) altri debiti                                               | 1.982.553         | 1.217.953         |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | 1.864.038         | 1.195.640         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | 118.515           | 22.313            |
| <i>Totale debiti</i>                                           | <i>22.049.030</i> | <i>25.261.902</i> |
| <b>E) Ratei e risconti</b>                                     | <b>2.681.725</b>  | <b>2.795.129</b>  |
| <i>Totale passivo</i>                                          | <i>59.204.887</i> | <i>62.141.709</i> |

### Conto Economico Ordinario

|                                                          | 31/12/2019        | 31/12/2018        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>                        |                   |                   |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni              | 8.400.449         | 9.437.780         |
| 5) altri ricavi e proventi                               |                   |                   |
| Altri                                                    | 4.342.505         | 9.634.420         |
| <i>Totale altri ricavi e proventi</i>                    | <i>4.342.505</i>  | <i>9.634.420</i>  |
| <i>Totale valore della produzione</i>                    | <i>12.742.954</i> | <i>19.072.200</i> |
| <b>B) Costi della produzione</b>                         |                   |                   |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 34.395            | 39.216            |
| 7) per servizi                                           | 8.061.181         | 7.244.963         |
| 8) per godimento di beni di terzi                        | 145.485           | 156.761           |
| 9) per il personale                                      |                   |                   |
| a) salari e stipendi                                     | 1.232.486         | 1.229.672         |
| b) oneri sociali                                         | 392.725           | 408.027           |

|                                                                                           | 31/12/2019        | 31/12/2018        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| c) trattamento di fine rapporto                                                           | 86.389            | 87.986            |
| e) altri costi                                                                            | 21.578            | -                 |
| <i>Totale costi per il personale</i>                                                      | <i>1.733.178</i>  | <i>1.725.685</i>  |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                           |                   |                   |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                        | 11.967            | 12.161            |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                          | 786.843           | 1.540.078         |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit  liquide | 784.379           | 1.619.617         |
| <i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>                                                 | <i>1.583.189</i>  | <i>3.171.856</i>  |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci          | 160.828           | 810.366           |
| 12) accantonamenti per rischi                                                             | 15.000            | 75.000            |
| 14) oneri diversi di gestione                                                             | 1.080.627         | 1.435.793         |
| <i>Totale costi della produzione</i>                                                      | <i>12.813.883</i> | <i>14.659.640</i> |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                             | <b>(70.929)</b>   | <b>4.412.560</b>  |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                                     |                   |                   |
| 16) altri proventi finanziari                                                             |                   |                   |
| d) proventi diversi dai precedenti                                                        |                   |                   |
| Altri                                                                                     | 909.455           | 1.422.650         |
| <i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>                                             | <i>909.455</i>    | <i>1.422.650</i>  |
| <i>Totale altri proventi finanziari</i>                                                   | <i>909.455</i>    | <i>1.422.650</i>  |
| 17) interessi ed altri oneri finanziari                                                   |                   |                   |
| Altri                                                                                     | 187.039           | 1.736.050         |
| <i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>                                          | <i>187.039</i>    | <i>1.736.050</i>  |
| <i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>                              | <i>722.416</i>    | <i>(313.400)</i>  |
| <b>D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie</b>                      |                   |                   |
| 19) svalutazioni                                                                          |                   |                   |
| a) di partecipazioni                                                                      | 70.185            | 127.612           |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni                   | 196.307           | 196.307           |
| <i>Totale svalutazioni</i>                                                                | <i>266.492</i>    | <i>323.919</i>    |
| <i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>    | <i>(266.492)</i>  | <i>(323.919)</i>  |
| <b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>                                          | <b>384.995</b>    | <b>3.775.241</b>  |
|                                                                                           |                   |                   |

|                                                                                          | 31/12/2019     | 31/12/2018       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>          |                |                  |
| imposte correnti                                                                         | 43.661         | 243.665          |
| imposte relative ad esercizi precedenti                                                  | -              | 332.831          |
| <i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i> | <i>43.661</i>  | <i>576.496</i>   |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>                                                | <b>341.334</b> | <b>3.198.745</b> |

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

|                                                                                                                            | Importo al<br>31/12/2019 | Importo al<br>31/12/2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>                                           |                          |                          |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                                                                             | 341.334                  | 3.198.745                |
| Imposte sul reddito                                                                                                        | 43.661                   | 576.496                  |
| Interessi passivi/(attivi)                                                                                                 | (722.415)                | 313.400                  |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività                                                            | 110.169                  | 1.518                    |
| <i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i> | <i>(227.251)</i>         | <i>4.090.159</i>         |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                       |                          |                          |
| Accantonamenti ai fondi                                                                                                    | 101.389                  | 162.986                  |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni                                                                                        | 798.810                  | 1.552.239                |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore                                                                                | 266.493                  | 323.919                  |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari                                                     | -254.783                 | (132.257)                |
| <i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>         | <i>911.909</i>           | <i>1.906.887</i>         |
| <i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>                                          | <i>684.658</i>           | <i>5.997.046</i>         |
| Variazioni del capitale circolante netto                                                                                   |                          |                          |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze                                                                                    | 160.828                  | 810.366                  |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti                                                                          | 730.775                  | 6.560.188                |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori                                                                         | 1.155.608                | (295.207)                |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi                                                                        | 39.430                   | 83.998                   |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi                                                                       | (113.404)                | (569.219)                |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto                                                          | 1.004.883                | 849.874                  |
| <i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>                                                                     | <i>2.978.120</i>         | <i>7.439.999</i>         |
| <i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>                                              | <i>3.662.777</i>         | <i>13.437.045</i>        |

|                                                                        | Importo al<br>31/12/2019 | Importo al<br>31/12/2018 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Altre rettifiche                                                       |                          |                          |
| Interessi incassati/(pagati)                                           | 210.129                  | 617.843                  |
| (Imposte sul reddito pagate)                                           | (194.483)                | (114.235)                |
| (Utilizzo dei fondi)                                                   | (53.271)                 | (38.646)                 |
| <i>Totale altre rettifiche</i>                                         | <i>(37.625)</i>          | <i>464.962</i>           |
| <b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>                  | <b>3.625.152</b>         | <b>13.902.007</b>        |
| <b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>     |                          |                          |
| Immobilizzazioni materiali                                             |                          |                          |
| (Investimenti)                                                         | (575.602)                | (413.444)                |
| Disinvestimenti                                                        | 714.078                  | 857.075                  |
| Immobilizzazioni immateriali                                           |                          |                          |
| (Investimenti)                                                         | -                        | (560)                    |
| Immobilizzazioni finanziarie                                           |                          |                          |
| (Investimenti)                                                         | (1.280.673)              | -                        |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>            | <b>(1.142.197)</b>       | <b>443.071</b>           |
| <b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>   |                          |                          |
| Mezzi di terzi                                                         |                          |                          |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche                    | -                        | -                        |
| (Rimborso finanziamenti)                                               | (4.821.808)              | (34.774.401)             |
| Mezzi propri                                                           |                          |                          |
| Cessione/(Acquisto) di azioni proprie                                  | -                        | -                        |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>           | <b>(4.821.808)</b>       | <b>(34.774.401)</b>      |
| <b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b> | <b>(2.338.853)</b>       | <b>(20.429.323)</b>      |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio                               |                          |                          |
| Depositi bancari e postali                                             | 5.577.376                | 26.008.008               |
| Assegni                                                                | -                        | -                        |
| Danaro e valori in cassa                                               | 2.605                    | 1.296                    |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio                        | 5.579.981                | 26.009.304               |
| Disponibilità liquide a fine esercizio                                 |                          |                          |
| Depositi bancari e postali                                             | 3.237.492                | 5.577.376                |
| Danaro e valori in cassa                                               | 3.636                    | 2.605                    |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio                          | 3.241.128                | 5.579.981                |

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

CIS - CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" S.P.A ("CIS" o la "Società") gestisce il polo per il commercio all'ingrosso più grande d'Europa, con una superficie di circa 1 milione di mq.

Il presente bilancio ordinario d'esercizio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione nel maggior termine di 180 giorni così come consentito dall'art.106 del DL n.18 del 17 marzo 2020, che riporta un utile dell'esercizio di Euro 341.334 ed un Patrimonio netto di Euro 32.263.470, è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale che si basa sull'avvenuta omologa dell'Accordo di ristrutturazione del debito esecutivo del piano di risanamento attestato ex art. 182 bis L.F. ("Accordo" o l'"Accordo di Ristrutturazione" o "AdR") nonché sulla finalizzazione dell'AdR con il ceto bancario, intervenuto in data 21 aprile 2017.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e la presente Nota Integrativa, sono stati redatti secondo le norme del Codice Civile in materia di Bilancio d'esercizio così come riformate dal Decreto Legislativo n. 139/15 in attuazione della Direttiva Europea 2013/34.

Il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti:

1. Stato Patrimoniale;
2. Conto Economico;
3. Rendiconto Finanziario;
4. Nota Integrativa.

La presente Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di Bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 Codice Civile che sono in linea con le modifiche normative introdotte dal Dlgs 139/15 e con i principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità.

### CONTINUITA' AZIENDALE

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, la Società ha realizzato un utile di circa 0,3 milioni di Euro e presenta un patrimonio netto pari a circa 32,3 milioni di Euro. Al 31 dicembre 2019 l'indebitamento finanziario della Società è pari a circa Euro 15,0 milioni di cui (i) circa Euro 2,0 milioni relativi a debiti verso Soci, con scadenza oltre l'esercizio successivo e (ii) circa Euro 13,0 milioni relativi a debiti verso banche, di cui circa Euro 0,2 milioni con scadenza entro l'esercizio successivo e circa Euro 12,8 milioni con scadenza oltre l'esercizio successivo. Tenuto conto che (i) le disponibilità liquide alla stessa data ammontano a circa Euro 3,2 milioni e (ii) il valore dei titoli di Stato detenuti dalla Società destinati a rimborso del debito bancario è pari a circa Euro 5,3 milioni, l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2019 è pari a circa Euro 6,5 milioni.

Come già precisato, il presente Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale che si basa sulla definitiva sottoscrizione, in data 21 aprile 2017, dell'AdR (*Closing*) omologato dal Tribunale di Nola in data 17 novembre 2016, ed in via definitiva, in data 16 febbraio 2017, alla luce del rigetto da parte della Corte d'Appello di Napoli del reclamo proposto avverso il decreto di omologa dell'Accordo.

L'implementazione dell'Accordo è oggetto di monitoraggio da parte di un esperto indipendente e di informativa periodica alle banche. Ad oggi, la Società sta provvedendo con regolarità al pagamento dei debiti finanziari secondo le previsioni dell'AdR. Come evidenziato nella relazione redatta dall'esperto in data 29 aprile 2020, considerate le dinamiche economico, patrimoniali e finanziarie

rilevate alla data del 31 dicembre 2019 e i relativi scostamenti rispetto alle previsioni di piano alla stessa data, sino al momento attuale, gli obiettivi di Piano sono stati sostanzialmente conseguiti e i differenziali rilevati sono ragionevolmente qualificabili come “non significativi” avendo a riferimento la complessiva economia del Piano, tenuto anche conto dell’accelerazione riscontrata nel rimborso dell’indebitamento finanziario.

Alla luce di quanto sopra, gli Amministratori ritengono che in uno scenario pre-Covid, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell’operatività nel corso del 2020 e che potrebbe mantenere nel periodo di Piano Industriale adeguati flussi di cassa da destinare a servizio del debito nei termini e in modalità tali da non compromettere la complessiva attuabilità dell’Accordo.

La pandemia e l’emergenza sanitaria hanno determinato da fine febbraio una situazione di estrema ed eccezionale incertezza sugli scenari di breve e di lungo periodo quanto a dinamica macroeconomica (economia reale, mercati finanziari, bilancio pubblico e debito sovrano), dinamiche settoriali e impatti microeconomici/singole realtà aziendali. Gli impatti strutturali della pandemia sulla Società, come su qualsiasi altra società, potranno quindi valutarsi in modo puntuale solo all’esito della conclusione dell’attuale fase di emergenza sanitaria ed economica e della relativa incertezza.

Alla data del presente documento la Società, data anche la riserva di cassa disponibile, non ha tensioni di cassa ancorché i flussi degli incassi ad oggi siano inferiori a quelli normali. Qualora il trend economico-finanziario della Società si stabilizzasse su livelli medi non peggiori di quelli registrati finora e in assenza di componenti negative non ricorrenti, non dovrebbe essere pregiudicata la continuità aziendale nel corso del 2020.

La Società in via fisiologica, sia per gli assetti organizzativi e presidi che autonomamente ha ritenuto di predisporre, sia per i controlli e gli impegni previsti dall’AdR, svolge un monitoraggio sistematico, frequente e continuo della dinamica finanziaria di breve (tesoreria e budget) e medio-lungo periodo. Tale approccio ha evidentemente consentito alla Società di avere informazioni sempre aggiornate sulle dinamiche finanziarie e quindi poter tempestivamente adottare le misure del caso, anche in questa fase di emergenza.

Per tali ragioni e in considerazione di quanto disposto dall’art. 7 del DPCM dell’8 aprile 2020 (c.d. Cura Italia), il presente bilancio d’esercizio è stato redatto in ipotesi di continuità aziendale in uno scenario che prescinde dagli eventuali effetti di lungo periodo particolarmente negativi dovuti alla pandemia da Covid-19.

Come evidenziato nella tabella che segue, nella quale si riporta un prospetto di riepilogo dell’indebitamento finanziario verso le banche dalla data del 21 aprile 2017 (ante e post Closing) fino alla data di chiusura dell’esercizio, il debito residuo al 31 dicembre 2019 è pari a circa Euro 13,0 milioni e si riferisce unicamente alla linea di finanziamento Senior Pool in quanto nel corso del 2018 sono stati integralmente estinti i finanziamenti Super Senior Pool ed Unicredit Torri, i cui piani di ammortamento prevedevano l’integrale rimborso entro la fine del 2021.

| Dati in €/M                              | Debito al 21 aprile 2017 | Conversione in SFP | Debiti post conversione | Rimborsi al Closing | Rimborso credito finanziario da IC | Rimborsi Obbligatori anche anticipati | Debito al 31 dicembre 2019 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Super Senior Pool                        | 216                      | (103)              | 72                      | (41)                | -                                  | (31)                                  | -                          |
| Senior Pool                              | -                        | -                  | 41                      | -                   | (2)                                | (26)                                  | 13                         |
| Unicredit Torri                          | 4                        | (1)                | 3                       | (2)                 | -                                  | (1)                                   | -                          |
| MPS                                      | 35                       | (28)               | 7                       | -                   | (7)                                | -                                     | -                          |
| Interessi di mora (incluso F.do Rischio) | 18                       | (18)               | -                       | -                   | -                                  | -                                     | -                          |
| Conti correnti passivi                   | 7                        | (7)                | -                       | -                   | -                                  | -                                     | -                          |
| <b>Totale</b>                            | <b>280</b>               | <b>(157)</b>       | <b>123</b>              | <b>(43)</b>         | <b>(9)</b>                         | <b>(58)</b>                           | <b>13</b>                  |

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'AdR, qualora le Disponibilità Liquide della Società alla data di chiusura dell'esercizio siano superiori rispetto a Euro 3 milioni (cd. Riserva di Cassa), l'eventuale eccedenza deve essere obbligatoriamente rimborsata alle Banche nella tempistica prevista dall'AdR.

Pertanto, tenuto conto che le Disponibilità Liquide al 31 dicembre 2019 della Società erano pari a circa Euro 3,2 milioni, in data 22 gennaio 2020 la stessa ha rimborsato alle Banche ulteriori circa Euro 0,2 milioni a valere sulla linea c.d. Senior (unico finanziamento ancora in essere).

A seguito di tale rimborso, ad oggi l'indebitamento bancario residuo è pari a circa Euro 12,8 milioni.

Conformemente con le indicazioni fornite dall'Appendice A – “Operazioni di ristrutturazione del debito” dell'OIC 19, nella tabella seguente è fornita l'informativa sull'esposizione debitoria della Società alla data di bilancio:

| Tipologia di debito<br><i>Dati in Euro migliaia</i> | Scaduti  | Non<br>scaduti  | Altri debiti   | Totale<br>debiti | % debiti<br>ristrutturati | % altri<br>debiti |
|-----------------------------------------------------|----------|-----------------|----------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| Debiti verso soci per finanziamenti                 | -        | 2.001,0         | -              | 2.001,0          |                           | 9%                |
| Debiti verso banche                                 | -        | 13.062,6        | -              | 13.062,6         | 59%                       |                   |
| Acconti                                             | -        | -               | 59,7           | 59,7             |                           | 0%                |
| Debiti verso fornitori                              | -        | -               | 3.393,6        | 3.393,6          |                           | 15%               |
| Debiti verso società del gruppo Cisfi               | -        | -               | 808,0          | 808,0            |                           | 4%                |
| Debiti tributari                                    | -        | -               | 626,8          | 626,8            |                           | 3%                |
| Debiti verso istituti di previdenza                 | -        | -               | 114,7          | 114,7            |                           | 1%                |
| Altri debiti                                        | -        | -               | 1.982,6        | 1.982,6          |                           | 9%                |
| <b>Totale</b>                                       | <b>-</b> | <b>15.063,6</b> | <b>6.985,4</b> | <b>22.049,0</b>  | <b>59%</b>                | <b>41%</b>        |

Nello schema seguente si illustra la posizione finanziaria netta della Società:

| <i>Dati in Euro migliaia</i>                                                                                         | Bilancio<br>2019 | Bilancio<br>2018  | Variazioni     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| Disponibilità liquide<br>(i.e. cassa e giacenze di conto compreso c/vincolati)                                       | 3.241,1          | 5.580,0           | (2.338,9)      |
| Debiti bancari correnti<br>(i.e. banche a breve e anticipazioni non correlate ad incassi di contributi)              | -                | -                 | -              |
| Parte corrente dell'indebitamento non corrente<br>(i.e. scaduto + rate di ammortamento scadenti entro il 31.12.2020) | (229,5)          | (2.675,4)         | 2.445,9        |
| <b>Indebitamento finanziario corrente netto (a)</b>                                                                  | <b>3.011,6</b>   | <b>2.904,6</b>    | <b>107,0</b>   |
| Altri titoli a garanzia del debito                                                                                   | 5.295,7          | 5.258,2           | 37,5           |
| Debiti bancari non correnti                                                                                          | (12.833,1)       | (15.209,0)        | 2.375,9        |
| Altre passività finanziarie non correnti<br>(i.e. obbligazioni convertibili e finanziamento CIS)                     | (2.001,0)        | (2.001,0)         | -              |
| <b>Indebitamento finanziario non corrente (b)</b>                                                                    | <b>(9.538,4)</b> | <b>(11.951,8)</b> | <b>2.413,4</b> |
| <b>Indebitamento finanziario netto o Posizione finanziaria netta (c = a + b)</b>                                     | <b>(6.526,8)</b> | <b>(9.047,2)</b>  | <b>2.520,4</b> |

## **FATTI INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Si segnalano i seguenti eventi di rilievo intervenuti dopo la data di chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2019.

### **RIMBORSI ANTICIPATI OBBLIGATORI DEL 2020**

Nel corso dei primi mesi del 2020 la Società, in linea con le previsioni dell'AdR CIS, ha rimborsato alle banche circa Euro 0,2 milioni relativi alla differenza tra le disponibilità liquide al 31 dicembre 2019 e la c.d. Riserva di Cassa (Euro 3 milioni). Alla data odierna, quindi, il debito residuo verso le banche è pari a circa Euro 12,8 milioni.

## **EMERGENZA SANITARIA DA COVID-19**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio è risultato conclamato l'insorgere del nuovo virus COVID-19 (cd Coronavirus), con un'epidemia che si è velocemente trasmessa in molti paesi del mondo tanto che l'Organizzazione Mondiale della Sanità l'ha catalogata quale "pandemia".

In Italia, uno dei paesi più coinvolti, si è visto, quindi, il proliferare di provvedimenti nazionali e regionali tesi al contenimento del rischio di ulteriore espansione del virus.

La Società, in linea con le prescrizioni previste della normativa nazionale e regionale - sempre interpretate in modo prudentiale al fine di assecondarne lo spirito - ha adottato tempo per tempo i regolamenti e procedure interne che disciplinano i comportamenti e le precauzioni da adottare per limitare i rischi legati al contagio dandone tempestivamente informativa a tutti i dipendenti ed agli utenti. E' stato fatto, quindi, ampio ricorso allo *smart working*, prevedendo la presenza negli uffici unicamente di talune risorse dei dipartimenti Sicurezza, Information Technology e Tecnico-Manutentivo al fine di garantire il corretto e continuo svolgimento dei servizi di facility management per l'hub logistico e, recentemente, sono state attivate le prescrizioni normative previste per la cd Fase 2 iniziata in data 4 maggio 2020.

Allo stato attuale, alla luce delle preliminari valutazioni in uno scenario che è comunque in costante e rapida evoluzione, non è possibile prevedere le conseguenze che tale fenomeno potrà avere sullo scenario macroeconomico. Il Consiglio di Amministrazione, tenuto anche conto delle previsioni dell'art. 7 del DPCM dell'8 aprile 2020 in tema di continuità aziendale, rileva che gli effetti dell'emergenza sanitaria, definibili come *non-adjusting events*, non hanno prodotto impatti nelle valutazioni del bilancio in esame.

## **ATTI DI CITAZIONE**

Si ricorda che in data 21 maggio 2018 e in data 26 maggio 2018 erano stati notificati alla Società un atto di citazione e un atto di citazione integrativo di quello notificato in data 21 maggio 2018 mediante il quale un gruppo di soci rappresentanti il 23,82% del capitale sociale di CIS S.p.A. ha impugnato la delibera assembleare assunta in data 20 febbraio 2018 concernente la nomina dei nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione di CIS S.p.A. in quanto ritenuta nulla/annullabile.

In relazione a tale controversia, con sentenza depositata in data 13 gennaio 2020, in accoglimento dell'eccezione formulata dalla Società, il Giudice ha dichiarato l'incompetenza per territorio del Tribunale di Napoli, essendo competente a dirimere le controversie il Tribunale di Milano.

Inoltre, in data 28 giugno 2018 ed in data 28 novembre 2018 erano stati notificati alla Società ulteriori due atti di citazione mediante i quali un gruppo di soci rappresentanti rispettivamente il 25,90% ed il 18,29% del capitale sociale di CIS S.p.A. ha impugnato le delibere assembleari assunte rispettivamente in data 29 giugno 2017 ed in data 25 luglio 2018 concernenti rispettivamente l'approvazione dei bilanci d'esercizio chiusi al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2017, in quanto ritenute nulle/annullabili.

In relazione all'impugnativa relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, in data 10 gennaio 2019 si è tenuta l'udienza di prima comparizione delle parti. Nella successiva udienza del 16 maggio 2019 il Giudice rilevava la non manifesta infondatezza dell'eccezione di incompetenza sollevata dalla Società e ha fissato l'udienza successiva per la precisazione delle conclusioni che si è tenuta in data 26 maggio 2020 e si è in attesa della sentenza.

In relazione all'impugnativa relativa bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, con sentenza depositata in data 27 dicembre 2019, in accoglimento dell'eccezione formulata dalla Società, i Giudici hanno dichiarato l'incompetenza per territorio del Tribunale di Napoli, essendo competente a dirimere le controversie il Tribunale di Milano. Con atto di citazione notificato in data 1° giugno 2020, i soci

impugnanti hanno riassunto il giudizio innanzi al Tribunale di Milano, all'uopo riproponendo integralmente le medesime domande già svolte innanzi al Tribunale di Napoli.

Si ritiene che, anche sulla base del parere dei legali che seguono i contenziosi sopra indicati, il rischio di soccombenza sia di grado remoto.

## **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, 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.

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

Gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico adottati sono quelli previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile. In particolare:

1. i fondi rettificativi dell'attivo non sono stati evidenziati esplicitamente nello schema di stato patrimoniale, bensì nella nota integrativa, dove sono riportati, in dettaglio per le singole voci, i valori lordi, le rettifiche di valore ed i valori netti;
2. non sono state ulteriormente suddivise le singole voci dello stato patrimoniale e del conto economico poiché i relativi dettagli sono riportati in nota integrativa e non sono state riportate le voci il cui saldo è pari a zero per l'esercizio in commento ed il precedente;
3. i crediti di natura finanziaria sono stati iscritti nelle Immobilizzazioni finanziarie a prescindere dalla loro scadenza (se esigibili a breve sono stati indicati separatamente) se inerenti l'attività non ordinaria della Società. I crediti di natura commerciale e finanziaria inerenti l'attività ordinaria della Società sono stati iscritti nell'Attivo circolante;
4. gli accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri sono stati iscritti prioritariamente nelle voci dell'attività gestionale (caratteristica, accessoria, finanziaria o straordinaria) a cui si riferisce l'operazione;

le informazioni di dettaglio delle singole voci del bilancio sono presentate successivamente, secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate negli schemi di stato patrimoniale e conto economico.

### **Principi di redazione**

---

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza 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 e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

### **Struttura e contenuto del prospetto di bilancio**

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario 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. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

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.

### **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

---

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

### **Cambiamenti di principi contabili**

---

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis c.2 del codice civile.

### **Correzione di errori rilevanti**

---

Non si ravvisa l'esistenza di errori rilevanti relativi a precedenti esercizi, pertanto non viene rideterminato alcun valore comparativo.

### **Criteri di valutazione applicati**

---

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.

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

La capitalizzazione è giustificata dall'utilità futura ed è supportata da ragionevoli previsioni di recupero economico mediante i profitti attesi nei prossimi esercizi.

Gli ammortamenti sono stati calcolati, in misura costante, sulla base della residua possibilità di utilizzazione.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.

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.

### **Immobilizzazioni materiali**

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, al netto dei relativi fondi di ammortamento.

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, tenuto conto della durata economico-tecnica dei cespiti. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni.

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

| <b>Voci immobilizzazioni materiali</b> | <b>Aliquote %</b> |
|----------------------------------------|-------------------|
| Fabbricati                             | 3%                |
| Costruzioni leggere                    | 10%               |
| Impianti e macchinari                  | 7,5%              |
| Impianti telefonici                    | 25%               |
| Impianti di segnalazione               | 12,5%             |
| Attrezzature                           | 15%               |
| Insegne                                | 25%               |
| Macchine elettroniche                  | 20%               |
| Mobili e arredi                        | 12%               |
| Automezzi                              | 25%               |

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

Con riferimento ai beni concessi in leasing, l'ammortamento viene effettuato sulla base della durata dei relativi contratti sottoscritti con gli utilizzatori.

Per alcuni cespiti rientranti nella categoria "Terreni e Fabbricati", "Impianti e Macchinari" ed "Insegne", l'ammortamento è stato effettuato in funzione della vita utile rideterminata mediante verifica dell'effettiva capacità residua, come da apposita perizia redatta in anni precedenti da un esperto indipendente incaricato.

In conformità a quanto previsto dall'OIC 9, in presenza di specifici indicatori di potenziale perdita di valore (c.d. "*impairment indicator*"), la Società provvede a determinare il valore recuperabile dell'immobilizzazione. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti che il valore recuperabile di un cespite sia inferiore al corrispondente valore netto contabile, l'immobilizzazione viene rilevata a tale minor valore. La differenza è imputata nel conto economico come perdita durevole di valore.

Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti. In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non è necessario determinare il valore recuperabile.

#### *Terreni e fabbricati*

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 la Società ha provveduto a rideterminare la vita utile degli immobili strumentali ed a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi (Terreni), stimata sulla base di un criterio forfettario nella misura pari al 20% del costo dell'immobile (c.d. legge Bersani), al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Per tale motivo, a partire dall'esercizio 2006 non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti Terreni, ritenendoli beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

I costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti mentre i costi di manutenzione straordinaria sono capitalizzati nei limiti del valore recuperabile del bene.

#### *Immobilizzazioni in corso e acconti*

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.II.5, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

La Società verifica a ogni data di riferimento del bilancio se esista un indicatore che evidenzia la possibilità che le singole immobilizzazioni possano aver subito una riduzione di valore. Qualora tale indicatore dovesse evidenziare la sussistenza di una possibile perdita di valore, la Società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione soltanto nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

#### *Partecipazioni*

Le partecipazioni sono iscritte al costo rilevato al momento dell'iscrizione iniziale. Tale costo non è mantenuto, in conformità a quanto dispone l'articolo 2426, comma 1, numero 3), del codice civile, se il valore della partecipazione alla data di chiusura dell'esercizio risulta durevolmente inferiore al valore di costo.

In presenza di specifici indicatori di "impairment", la Società provvede ad effettuare una verifica circa la recuperabilità del valore. Nella valutazione dell'esistenza di una perdita durevole di valore la Società tiene conto dei piani e dei programmi della partecipata.

Per le partecipazioni precedentemente svalutate, relativamente alle quali dovessero venir meno le ragioni che avevano reso necessaria la svalutazione, si procede al ripristino del valore fino al limite massimo del costo originario.

#### *Altri titoli*

L'art. 2426, comma 1, numero 1 del codice civile prevede per la voce in oggetto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato. La Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 il quale prevede che le modificazioni prescritte dall'articolo 2426, comma 1, numero 1, codice civile (criterio del costo ammortizzato) "possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio".

La Società, pertanto, applica il costo ammortizzato esclusivamente ai titoli iscritti in bilancio successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

Lo scarto di negoziazione concorre alla formazione del risultato di esercizio secondo competenza economica con ripartizione in rate costanti per la durata di possesso del titolo.

Nel caso di specie, si è ritenuto di non applicare il metodo del costo ammortizzato, in quanto gli effetti derivanti dalla sua applicazione, risultano non significativi.

Per i titoli di debito per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato è stata mantenuta l'iscrizione secondo il criterio del costo di acquisto. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di premi o scarti di sottoscrizione o di negoziazione o di ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza che siano di scarso rilievo.

### **Operazioni di locazione finanziaria**

Non vi sono beni di rilievo acquisiti in locazione finanziaria.

### **Rimanenze**

Le rimanenze di prodotti finiti sono rappresentate da cespiti rivenienti da contratti risolti e sono iscritte al minore tra il valore contabile del cespite al momento della risoluzione contrattuale ed il valore di presumibile realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 comma 1, numero 8 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

La Società non adotta il criterio del costo ammortizzato per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi e laddove l'effetto derivante dall'applicazione del costo ammortizzato risulti irrilevante.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

La Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 il quale prevede che le modificazioni prescritte dall'articolo 2426, comma 1, numero 8, codice civile (criterio del costo ammortizzato) *"possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio"*. La Società, pertanto, applica il costo ammortizzato esclusivamente ai crediti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016 e che presentino una scadenza superiore ai 12 mesi.

### **Disponibilità liquide**

Sono valutate al presumibile valore di realizzo che, normalmente, coincide col valore nominale.

### **Ratei e risconti**

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

### **Patrimonio netto**

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

### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura della Situazione Patrimoniale ed Economica, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Debiti**

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 comma 1, numero 8 c.c., tenendo conto del fattore temporale. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

La Società non adotta il criterio del costo ammortizzato per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi e laddove l'effetto derivante dall'applicazione del costo ammortizzato risulti irrilevante.

La Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 il quale prevede che le modificazioni prescritte dall'articolo 2426, comma 1, numero 8, codice civile (criterio del costo ammortizzato) "possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio". La Società, pertanto, applica il costo ammortizzato esclusivamente ai debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016 e che presentino una scadenza superiore ai 12 mesi.

I debiti oltre i dodici mesi ed oltre i cinque anni sono separatamente esposti in bilancio. In conformità a quanto previsto dall'OIC 19, in presenza di violazione di covenants e/o di clausole contrattuali previste dai contratti di finanziamento e medio-lungo termine entro la data di chiusura dell'esercizio la Società riclassifica il debito tra le poste a breve, ove il mancato rispetto delle clausole contrattuali previste nei finanziamenti a medio-lungo termine comporta il diritto dell'Istituto di credito alla immediata restituzione del capitale erogato. Qualora prima della data di formazione del bilancio intervengano nuovi accordi con il creditore il debito resta classificato tra le poste a medio-lungo termine in conformità ai nuovi accordi intercorsi.

La Società ha proceduto in sede di redazione del presente bilancio all'aggiornamento di ogni singola posizione debitoria fruttifera di oneri finanziari, ponendo particolare attenzione alla possibile insorgenza di nuovi o maggiori debiti in conseguenza di specifiche clausole contrattuali stipulate con le controparti.

## **Altre informazioni**

---

### **Azioni proprie**

Le azioni proprie sono iscritte in bilancio per un valore corrispondente al loro costo d'acquisto tramite l'iscrizione di una riserva negativa A.X "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" che ai sensi dell'art. 2424 del codice civile è ricompresa tra le voci del patrimonio netto. La formazione di detta riserva è concomitante all'acquisto delle azioni stesse.

Nel caso in cui l'assemblea decida di annullare le azioni proprie in portafoglio, la società, a seguito della delibera assembleare, storna la voce A.X "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" e contestualmente riduce il capitale sociale per il valore nominale delle azioni annullate. L'eventuale differenza tra il valore contabile della riserva e il valore nominale delle azioni annullate è imputata ad incremento o decremento del patrimonio netto. Nel caso in cui l'assemblea decida di alienare le azioni proprie, l'eventuale differenza tra il valore contabile della voce AX "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" e il valore di realizzo delle azioni alienate è imputata ad incremento o decremento di un'altra voce del patrimonio netto.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte correnti sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

### **Costi**

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 continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

### **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

I rischi relativi a garanzie concesse (personali o reali) e agli impegni assunti, sono stati indicati nella Nota Integrativa, così come desunti dalla relativa documentazione.

### Altre informazioni

#### **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

Il saldo della voce al 31 dicembre 2019 è pari a circa Euro 12 mila (circa Euro 24 mila al 31 dicembre 2018).

Il decremento registrato nel periodo in esame, pari a circa Euro 12 mila, si riferisce agli ammortamenti dell'esercizio 2019.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

|                                      | Diritti di brevetto industriale e<br>diritti di utilizzazione delle<br>opere dell'ingegno | Altre immobilizzazioni<br>immateriali | Totale immobilizzazioni<br>immateriali |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>    |                                                                                           |                                       |                                        |
| Costo                                | 4.818                                                                                     | 99.002                                | 103.820                                |
| Ammortamenti (Fondo<br>ammortamento) | 4.182                                                                                     | 75.967                                | 80.149                                 |
| Valore di bilancio                   | 636                                                                                       | 23.035                                | 23.671                                 |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>     |                                                                                           |                                       |                                        |
| Incrementi per acquisizioni          | -                                                                                         | -                                     | -                                      |
| Ammortamento dell'esercizio          | 449                                                                                       | 11.517                                | 11.966                                 |
| <i>Totale variazioni</i>             | (449)                                                                                     | (11.517)                              | (11.966)                               |
| <b>Valore di fine esercizio</b>      |                                                                                           |                                       |                                        |
| Costo                                | 4.818                                                                                     | 99.002                                | 103.820                                |
| Ammortamenti (Fondo<br>ammortamento) | 4.631                                                                                     | 87.484                                | 92.115                                 |
| Valore di bilancio                   | 187                                                                                       | 11.518                                | 11.705                                 |

#### Immobilizzazioni materiali

Il saldo della voce pari a circa Euro 21 milioni (circa Euro 21,1 milioni al 31 dicembre 2018).

Il decremento netto di circa Euro 0,1 milioni si riferisce (i) al decremento per circa Euro 0,8 milioni relativo agli ammortamenti dell'esercizio, (ii) al decremento per circa Euro 0,8 milioni relativo ai riscatti di capannoni da parte dei conduttori e (iii) all'incremento per circa Euro 0,6 milioni relativo ai costi sostenuti per il progetto "Riposizionamento" e (iv) all'incremento per circa Euro 0,9 milioni conseguente al rientro nella categoria Fabbricati del valore netto contabile di ca 6,2 K/Mq di capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

|                                                                                                        | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale immobilizzazioni materiali |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                                                      |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| Costo                                                                                                  | 102.357.160          | 26.552.934             | 1.151.749                              | 874.509                          | 424.945                                       | 131.361.297                       |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                                                      | 68.968.970           | 26.140.022             | 1.133.870                              | 843.336                          | -                                             | 97.086.198                        |
| Svalutazioni                                                                                           | 13.196.484           | -                      | -                                      | -                                | -                                             | 13.196.484                        |
| Valore di bilancio                                                                                     | 20.191.706           | 412.912                | 17.879                                 | 31.173                           | 424.945                                       | 21.078.615                        |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                                                       |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| Incrementi per acquisizioni                                                                            | 213.598              | 194.675                | 85.849                                 | 8.475                            | 73.007                                        | 575.604                           |
| Incrementi netti per collocamenti in locazione                                                         | 929.863              | -                      | -                                      | -                                | -                                             | 929.863                           |
| Decrementi netti per rientro in possesso dei capannoni                                                 | 26.264               | -                      | -                                      | -                                | -                                             | 26.264                            |
| Riclassifiche (del valore di bilancio)                                                                 | -                    | 397.202                | -                                      | -                                | (397.202)                                     | -                                 |
| Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)          | 22.075.752           | 52.902                 | 105.889                                | -                                | -                                             | 22.234.543                        |
| Decremento dei fondi ammortamento per per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio) | (17.546.873)         | (52.902)               | (104.506)                              | -                                | -                                             | (17.704.281)                      |
| Ammortamento dell'esercizio                                                                            | 569.799              | 194.788                | 11.796                                 | 10.460                           | -                                             | 786.843                           |
| Utilizzo Fondo Svalutazione                                                                            | (3.722.200)          | -                      | -                                      | -                                | -                                             | (3.722.200)                       |
| <b>Totale variazioni</b>                                                                               | <b>(259.281)</b>     | <b>397.089</b>         | <b>72.670</b>                          | <b>(1.985)</b>                   | <b>(324.195)</b>                              | <b>(115.702)</b>                  |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                                                        |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| Costo                                                                                                  | 88.073.270           | 27.091.909             | 1.131.709                              | 882.984                          | 100.750                                       | 117.280.622                       |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                                                      | 51.477.868           | 26.281.908             | 1.041.160                              | 853.796                          | -                                             | 79.654.732                        |
| Svalutazioni                                                                                           | 16.662.977           | -                      | -                                      | -                                | -                                             | 16.662.977                        |
| Valore di bilancio                                                                                     | 19.932.425           | 810.001                | 90.549                                 | 29.188                           | 100.750                                       | 20.962.913                        |

In ossequio alle previsioni dell'AdR, la Società ha provveduto, con il supporto dei periti indipendenti della DUFF & PHELPS REAG SpA ("REAG") alla stima del valore recuperabile delle immobilizzazioni ed al confronto dello stesso con il valore netto contabile.

Come confermato dai periti indipendenti della REAG nel documento emesso in data 20 marzo 2020, il valore corrente di utilizzo dei cespiti iscritti nelle immobilizzazioni al 31 dicembre 2019 risulta superiore al corrispondente valore netto contabile alla stessa data.

Non è stato quindi necessario effettuare ulteriori svalutazioni (rispetto a quelle effettuate nel 2015) ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile, in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono state riscontrate perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Per una migliore comprensione della movimentazione della categoria Terreni e Fabbricati, di seguito si espone un dettagliato prospetto:

### *Terreni e Fabbricati*

| Descrizione                                                                                      | Importo           | Voce da Prospetto Movimentazione                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Costo storico                                                                                    | 102.357.160       | Costo                                                                                              |
| Ammortamenti esercizi precedenti                                                                 | (68.968.970)      | Ammortamenti (f.do ammortamento)                                                                   |
| Svalutazione esercizi precedenti                                                                 | (13.196.484)      | Svalutazioni                                                                                       |
| <b>Saldo al 31/12/2018</b>                                                                       | <b>20.191.706</b> | <b>Valore di Bilancio 2018</b>                                                                     |
| <b>Movimentazioni 2019:</b>                                                                      |                   |                                                                                                    |
| Acquisizione dell'esercizio                                                                      | 213.598           | Incrementi per acquisizioni                                                                        |
| Riscatti                                                                                         | (718.958)         | Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)      |
| Ammortamenti dell'esercizio                                                                      | (569.799)         | Ammortamento dell'esercizio                                                                        |
| Utilizzo fondo svalutazione dell'esercizio                                                       | 21.066            | Svalutazioni                                                                                       |
| Altri movimenti:                                                                                 |                   |                                                                                                    |
| Incrementi per capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze per collocazione in locazione           | 929.863           |                                                                                                    |
| Costo storico                                                                                    | 8.319.293         | Incrementi netti per collocamenti in locazione                                                     |
| Fondo Svalutazione                                                                               | (7.389.430)       | Incrementi netti per collocamenti in locazione                                                     |
| Decrementi per riclassifica a Rimanenza di capannoni rientrati nelle disponibilità della Società | (26.264)          |                                                                                                    |
| Costo storico                                                                                    | (741.029)         | Decrementi netti per rientro in possesso capannoni                                                 |
| Fondo ammortamento                                                                               | 514.028           | Decrementi netti per rientro in possesso capannoni                                                 |
| Fondo svalutazione                                                                               | 200.737           | Decrementi netti per rientro in possesso capannoni                                                 |
| Cessioni dell'esercizio                                                                          | (32.212)          |                                                                                                    |
| Costo storico                                                                                    | (33.641)          | Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)      |
| Fondi ammortamento                                                                               | 1.429             | Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio) |
| Svalutazioni dell'esercizio                                                                      | (76.575)          |                                                                                                    |
| Costo storico                                                                                    | (244.093)         | Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)      |
| Fondo ammortamento                                                                               | 167.518           | Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio) |
| Elisioni per capannoni e uffici oggetto di riscatto                                              | -                 |                                                                                                    |
| Costo storico                                                                                    | (21.079.060)      | Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)      |
| Fondo ammortamento                                                                               | 17.377.926        | Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio) |
| Fondo Svalutazione                                                                               | 3.701.134         | Svalutazioni                                                                                       |
| <b>Saldo al 31/12/2019</b>                                                                       | <b>19.932.425</b> | <b>Valore di Bilancio 2019</b>                                                                     |

Dopo aver riportato le tabelle obbligatorie, di seguito si fornisce un ulteriore dettaglio della composizione della voce Terreni e Fabbricati in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

| <b>Terreni e Fabbricati</b>            | <b>31/12/2019</b> | <b>31/12/2018</b> | <b>Variazione</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Terreni                                | 5.564.062         | 5.564.062         | -                 |
| Beni in Leasing                        | 2.125.802         | 2.987.733         | (861.931)         |
| Beni in Locazione                      | 912.258           | -                 | 912.258           |
| Infrastrutture del Centro e altri beni | 11.330.303        | 11.639.911        | (309.608)         |
| <b>Totale Terreni e Fabbricati</b>     | <b>19.932.425</b> | <b>20.191.706</b> | <b>(259.281)</b>  |

Come si evince dalla suesposta tabella, la voce Terreni e Fabbricati al 31 dicembre 2019 è pari a circa Euro 19,9 milioni (Euro 20,2 milioni al 31 dicembre 2018) ed include (i) per Euro 5,6 milioni, il valore dei Terreni - determinato secondo quanto indicato nella sezione "Criteri di Valutazione", (ii) per Euro 2,1 milioni, il valore netto contabile dei Capannoni e delle Torri concesse in locazione finanziaria, riconducibile prevalentemente alle quote di riscatto dei contratti di leasing ancora in essere (iii) per Euro 0,9 milioni, il valore netto contabile dei Capannoni e delle Torri concesse in locazione e (iv) per Euro 11,3 milioni, il valore netto contabile degli altri immobili di proprietà della Società (circa Euro 2,0 milioni) nonché delle Infrastrutture del Centro (circa Euro 9,3 milioni).

Il decremento netto della voce, pari a circa Euro 0,3 milioni, si riferisce (i) per Euro 0,6 milioni all'ammortamento dell'esercizio 2019, (ii) per Euro 0,8 milioni all'estinzione di contratti di leasing, con riscatto della proprietà da parte dei soci/utenti, (iii) per Euro 0,9 milioni all'incremento conseguente al rientro nella categoria Fabbricati del valore netto contabile di ca 6,2 K/Mq di

capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione, (iv) per Euro 0,2 milioni all'incremento per lavori di ristrutturazione dei Bagni Pubblici.

Di seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio dei Beni in leasing iscritti alla voce Terreni e Fabbricati:

| <b>Movimentazione Beni in leasing</b>             | <b>Importo</b>   |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Costo storico                                     | 68.998.239       |
| Fondo Ammortamento                                | (52.814.022)     |
| Fondo Svalutazione                                | (13.196.484)     |
| <b>Valore netto contabile di inizio esercizio</b> | <b>2.987.733</b> |
| Incrementi costo storico                          | -                |
| Decrementi costo storico                          | (22.539.047)     |
| Ammortamenti                                      | (137.775)        |
| Decrementi Fondo Ammortamento                     | 17.891.954       |
| Variazioni Fondo Svalutazione                     | 3.922.937        |
| <b>Totale variazione nell'esercizio</b>           | <b>(861.931)</b> |
| Costo storico                                     | 46.459.192       |
| Fondo Ammortamento                                | (35.059.843)     |
| Fondo Svalutazione                                | (9.273.547)      |
| <b>Valore netto contabile di fine esercizio</b>   | <b>2.125.802</b> |

#### *Impianti e macchinari*

Il saldo della voce pari a circa Euro 0,8 milioni (circa Euro 0,4 milioni al 31 dicembre 2018), accoglie i costi sostenuti per investimenti relativi al progetto "riposizionamento". L'incremento di circa Euro 0,2 milioni si riferisce ai costi sostenuti per il rifacimento degli ascensori, la riclassifica di circa Euro 0,4 milioni si riferisce all'entrata in esercizio dell'impianto di illuminazione a LED del Centro.

#### *Immobilizzazioni in corso e acconti*

Il saldo della voce pari a circa Euro 0,1 milioni (circa Euro 0,4 milioni al 31 dicembre 2018), accoglie i costi sostenuti per investimenti relativi al progetto "riposizionamento". Il decremento di circa Euro 0,4 milioni si riferisce all'entrata in esercizio dell'impianto di illuminazione a LED del Centro avvenuto nei primi mesi del 2019.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Il saldo della voce pari a circa Euro 12,7 milioni (circa Euro 11,4 milioni al 31 dicembre 2018) risulta incrementato di circa Euro 1,3 milioni rispetto allo scorso esercizio, come di seguito indicato:

| <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>                       | <b>Valore al 31/12/2018</b> | <b>Incrementi</b> | <b>Decrementi</b> | <b>Valore al 31/12/2019</b> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Partecipazioni in altre imprese                           | 6.143.821                   | -                 | (70.185)          | 6.073.636                   |
| Buoni del Tesoro Poliennali (BTP)                         | 5.262.384                   | 37.410            | -                 | 5.299.794                   |
| Buoni del Tesoro Poliennali (BTP)                         | -                           | 1.280.672         | -                 | 1.280.672                   |
| Prestito Obbligazionario "convertendo"                    | 19.694.744                  | 196.307           | -                 | 19.891.051                  |
| Fondo Svalutazione Prestito Obbligazionario "convertendo" | (19.694.744)                | (196.307)         | -                 | (19.891.051)                |
| SFP cat. B                                                | 14.703                      | -                 | -                 | 14.703                      |
| Fondo svalutazione SFP cat. B                             | (14.703)                    | -                 | -                 | (14.703)                    |
| <b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>                | <b>11.406.205</b>           | <b>1.318.082</b>  | <b>(70.185)</b>   | <b>12.654.102</b>           |

L'incremento della voce si riferisce all'acquisto di Titoli di Stato (BTP) avvenuto nel mese di dicembre 2019. Tali titoli sono stati concessi in garanzia all'Agenzia delle Entrate allo scopo di ottenere la sospensione dell'esecutività della cartella esattoriale riferita alla TARI per l'anno 2018, così come richiesto dalla Commissione Tributaria Regionale. L'udienza di discussione, fissata per il giorno 14 aprile 2020, alla luce delle vicende legate all'emergenza sanitaria in essere, è stata rinviata e si è in attesa di conoscere la nuova data.

#### *Partecipazioni in altre imprese*

Il saldo della voce pari a circa Euro 6,1 milioni (circa Euro 6,2 milioni al 31 dicembre 2018) si riduce di Euro 0,07 milioni rispetto allo scorso esercizio principalmente per effetto della svalutazione della partecipazione in Cisfi e risulta così composto:

| Denominazione                      | Città o Stato Estero | Capitale sociale | Patrimonio netto | Utile/ (Perdita) | % Poss. | Patrimonio netto di pertinenza | Bilancio         |
|------------------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|---------|--------------------------------|------------------|
| Banca Regionale di Sviluppo S.p.A. | Napoli               | 46.601.588       | 18.142.434       | (11.520.438)     | 0,1345% | 24.399                         | 7.360            |
| Interporto Campano SpA             | Napoli               | 33.536.070       | 54.222.677       | 92.288           | 8,8704% | 4.809.773                      | 4.795.023        |
| Cisfi SpA                          | Napoli               | 32.346.596       | 19.120.478       | (6.344.000)      | 6,6434% | 1.270.253                      | 1.270.253        |
| Fondazione ITS Moda Campania       | Napoli               | 62.500           | 62.500           | ===              | 1,600%  | 1.000                          | 1.000            |
|                                    |                      |                  |                  |                  |         |                                | <b>6.073.636</b> |

La Società detiene in portafoglio:

- N. 460 azioni della Banca Regionale di Sviluppo acquistate al costo di Euro 531 cadauna prive di valore nominale. Il valore in bilancio è stato determinato sulla base del prezzo di contro valorizzazione pari ad Euro 16 cadauna come comunicato dalla stessa Banca Regionale di Sviluppo. Ritenendo le perdite di valore durevoli, l'adeguamento è avvenuto mediante accantonamento ad apposito fondo svalutazione. I dati sono riferiti al bilancio al 31 dicembre 2018, ultimo bilancio approvato.
- N. 1.152 azioni del valore nominale di Euro 2.582,28 cadauna della società Interporto Campano SpA. Per la valutazione sono stati utilizzati i dati estratti dal progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019. Il valore della partecipazione in bilancio è stato determinato applicando il metodo del costo, ridotto per perdite durevoli di valore. Gli amministratori, tenuto conto che il controvalore della quota di pertinenza del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2019 di Interporto Campano, è risultato essere di poco superiore rispetto al valore di iscrizione, hanno ritenuto ragionevole non adeguare il valore della partecipazione detenuta in Interporto Campano al corrispondente valore di Patrimonio Netto come risultante dal progetto di bilancio al 31 dicembre 2019.
- N. 3.465.998 azioni del valore nominale di Euro 1 cadauna della società Cisfi SpA, i cui dati sono estratti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 approvato dall'Assemblea dei soci del 22 luglio 2019.

Alla fine dell'esercizio in esame, non essendo ancora disponibili documenti aggiornati da parte di tutte le società del Gruppo CISFI, si è ritenuto ragionevole confrontare il valore della partecipazione detenuta in CISFI con il patrimonio netto come risultante dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, che rappresenta l'ultimo bilancio approvato. Qualora il Gruppo CISFI dovesse conseguire ulteriori perdite nel 2019 e negli esercizi successivi

potrebbe emergere la necessità di svalutare ulteriormente il valore della partecipazione detenuta da Interporto Campano SpA in CISFI SpA.

- Una quota del valore di Euro 1.000 del capitale della “Fondazione ITS Moda Campania” costituita il 28 dicembre 2017, della quale il CIS è socio fondatore.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

#### *Altri Titoli*

La voce, pari complessivamente a Euro 6,6 milioni, si riferisce al controvalore al 31 dicembre 2019 di Buoni del Tesoro Poliennali (BTP) di cui Euro 5,3 milioni relativi a titoli forniti in garanzia alle Banche creditrici ed Euro 1,3 milioni relativi a titoli forniti in garanzia all'Agenzia delle Entrate.

Il valore indicato in bilancio si incrementa rispetto a quello dell'esercizio precedente per l'acquisto dei nuovi titoli per circa Euro 1,3 milioni, come già commentato in precedenza.

Si ricorda che i titoli forniti in garanzia alle Banche si riferiscono a BTP con scadenza 1 agosto 2021 (per un valore nominale di Euro 5.355.000 acquistati al prezzo di Euro 4.999.452).

I nuovi titoli, acquistati nel mese di dicembre 2019, si riferiscono a BTP con scadenza 1 novembre 2020 del valore nominale di Euro 1.270.000 acquistati al prezzo di Euro 1.280.673.

La voce Altri Titoli include anche il prestito obbligazionario “Convertendo” e gli SFP di categoria B emessi da Interporto Campano in sede di *Closing* che il CIS, in linea con le previsioni dell'AdR, ha sottoscritto convertendo parte del proprio credito finanziario vantato verso Interporto Campano, già interamente svalutato in quanto ritenuto non recuperabile.

Si ricorda, infatti, che al 31 dicembre 2016, la Società vantava verso Interporto Campano un credito finanziario netto di Euro 19 milioni (credito lordo di Euro 38 milioni esposto al netto di un relativo fondo svalutazione, appostato già nel bilancio 2015, di Euro 19 milioni, stanziato per tenere conto dell'effettiva recuperabilità dello stesso).

In sede di *Closing* i 19 milioni di Euro ritenuti non recuperabili sono stati convertiti in un prestito obbligazionario “Convertendo” ed in SFP di categoria B emessi da Interporto Campano e risultano interamente svalutati da un fondo di pari importo, mentre i 19 milioni di Euro ritenuti recuperabili sono stati iscritti nella voce Crediti verso Altri, al cui paragrafo si rinvia per il commento.

I movimenti dell'esercizio intervenuti nelle suddette voci, si riferiscono agli interessi maturati sul prestito “Convertendo” ed alla relativa svalutazione.

Di seguito le principali informazioni relative al Prestito Obbligazionario “Convertendo” ed agli SFP di categoria B:

| Emittente: Interporto Campano Spa | Scadenza   | Tasso | Numero     |
|-----------------------------------|------------|-------|------------|
| Obbligazioni Convertende cat. B   | 31/12/2035 | 1%    | 19.361.828 |
| SFP cat. B                        |            | -     | 14.703     |

#### **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 all'inizio della nota integrativa nei paragrafi relativi alle rispettive voci di bilancio.

#### **Rimanenze**

Il saldo della voce è pari a circa Euro 2,9 milioni (Euro 4,0 milioni al 31 dicembre 2018).

Si ricorda che le Rimanenze si riferiscono agli immobili rientrati nella disponibilità sociale e destinati alla ricollocazione.

Al 31 dicembre 2019 la superficie complessiva dei capannoni in possesso della Società è di circa 44 mila metri quadrati mentre quella degli uffici è di circa 200 metri quadrati.

Per una migliore comprensione della movimentazione della voce Rimanenze, di seguito si espone un dettagliato prospetto:

|                         | Valore al 31/12/2018 | Incrementi    | Decrementi         | Valore al 31/12/2019 |
|-------------------------|----------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Valore lordo            | 38.382.853           | 227.001       | (10.057.429)       | 28.552.425           |
| Fondo Svalutazione      | (34.421.777)         | (200.737)     | 8.966.738          | (25.655.776)         |
| <b>Totale Rimanenze</b> | <b>3.961.076</b>     | <b>26.264</b> | <b>(1.090.691)</b> | <b>2.896.649</b>     |

Il decremento netto dell'esercizio in esame di circa Euro 1,1 milioni si riferisce (i) al decremento di circa Euro 0,2 milioni a seguito della vendita di circa 1,2 mila metri quadrati di capannoni al prezzo complessivo di circa Euro 1,5 milioni, (ii) al decremento di circa Euro 0,9 milioni a seguito della locazione di circa 6,2 mila metri quadrati di capannoni ad un canone annuo a regime di Euro 75/mq (riclassificati, quindi, nella voce Fabbricati).

L'incremento netto, invece, si riferisce al rientro in possesso della Società di circa 1,5 mila metri quadrati di capannoni.

Gli amministratori non hanno individuato *impairment indicators* al 31 dicembre 2019 in quanto (i) i flussi economici e finanziari del Piano alla base della stima del valore d'uso sono confermati, (ii) che le vendite del periodo sono avvenute a valori Euro/mq. non inferiori ai valori Euro/mq. previsti dal Piano e (iii) che la società REAG con comunicazione del 20 marzo 2020 ha confermato che al 31 dicembre 2019 il valore di mercato degli immobili era superiore al valore contabile degli stessi.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo della voce è pari a circa Euro 18,9 milioni (circa Euro 19,5 milioni al 31 dicembre 2018) ed è esposto al netto di un fondo svalutazione crediti pari a circa Euro 22,2 milioni (Euro 23,8 milioni al 31 dicembre 2018).

Nella seguente tabella vengono espresse 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 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <i>Crediti verso clienti (lordo)</i>            | 31.844.164                 | (2.273.911)               | 29.570.253               | 29.216.131                       | 354.122                          |
| <i>Fondo Svalutazione Crediti verso clienti</i> | (23.789.408)               | 1.543.136                 | (22.246.272)             | (21.930.249)                     | (316.023)                        |
| Crediti verso clienti                           | 8.054.756                  | (730.775)                 | 7.323.981                | 7.285.882                        | 38.099                           |
| Crediti tributari                               | 162.229                    | 222.081                   | 384.310                  | 384.310                          | -                                |
| Crediti verso altri                             | 11.289.701                 | (105.647)                 | 11.184.054               | 1.258.885                        | 9.925.169                        |
| <b>Totale</b>                                   | <b>19.506.686</b>          | <b>(614.341)</b>          | <b>18.892.345</b>        | <b>8.929.077</b>                 | <b>9.963.268</b>                 |

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

| Descrizione                         | Entro 12 mesi     | Oltre 12 mesi  | Oltre 5 anni | Totale            | Fondo svalutazione  | Totale netto     |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|--------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Verso clienti soci                  | 26.383.645        | 341.548        | -            | 26.725.193        | (21.406.624)        | 5.318.569        |
| Verso clienti terzi                 | 2.140.690         | 12.574         | -            | 2.153.264         | (839.648)           | 1.313.616        |
| Verso società del Gruppo Cisfi      | 691.796           | -              | -            | 691.796           | -                   | 691.796          |
| <b>Totale Crediti verso clienti</b> | <b>29.216.131</b> | <b>354.122</b> | <b>-</b>     | <b>29.570.253</b> | <b>(22.246.272)</b> | <b>7.323.981</b> |
| <b>Crediti tributari</b>            | <b>384.310</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>     | <b>384.310</b>    | <b>-</b>            | <b>384.310</b>   |

|                                            |                   |                |                  |                   |                     |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Verso altri                                | 1.087.407         | 12.634         | -                | 1.100.041         | -                   | 1.100.041         |
| Verso Interporto Campano per finanziamenti | 171.478           | -              | 9.912.535        | 10.084.013        | -                   | 10.084.013        |
| <b>Totale Crediti verso Altri</b>          | <b>1.258.885</b>  | <b>12.634</b>  | <b>9.912.535</b> | <b>11.184.054</b> | <b>-</b>            | <b>11.184.054</b> |
|                                            | <b>30.859.326</b> | <b>366.756</b> | <b>9.912.535</b> | <b>41.138.617</b> | <b>(22.246.272)</b> | <b>18.892.345</b> |

### Crediti verso Clienti

I crediti verso Clienti si riferiscono ai crediti vantati verso i soci, i terzi e le società del Gruppo Cisfi. Di seguito si riporta la composizione per natura dei crediti verso Soci:

|                                                                                 | Importo          |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Per operazioni di finanziamento non scaduti                                     | 1.907.441        |
| Per operazioni di leasing, servizi gestione centro, sub-mutui, ecc. scaduti     | 21.852.613       |
| Per operazioni di leasing, servizi gestione centro, sub-mutui, ecc. non scaduti | 618.853          |
| Per fatture/nc da emettere su leasing, serv.com, sub-mutui, ecc.                | 2.346.286        |
| Fondo Svalutazione Crediti                                                      | (21.406.624)     |
|                                                                                 | <b>5.318.569</b> |

Il credito verso clienti Soci risulta così composto per tipologia:

|                             | Scaduto          | Non scaduto      | Totale           |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Per operazioni di sub-mutuo | 16.744.507       | 1.907.441        | 18.651.948       |
| Per operazioni di leasing   | 262.961          | 56.512           | 319.473          |
| Per servizi gestione centro | 4.845.145        | 2.908.627        | 7.753.772        |
| Fondo svalutazione crediti  | (18.679.364)     | (2.727.260)      | (21.406.624)     |
|                             | <b>3.173.249</b> | <b>2.145.320</b> | <b>5.318.569</b> |

I crediti verso clienti Soci di circa Euro 5,3 milioni rappresentano crediti di ragionevole esigibilità tenuto conto che si riferiscono a controparti solvibili.

Di seguito si riporta la composizione dei crediti verso Terzi per natura:

|                                                                                     | Importo          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Per operazioni di finanziamento non scaduti                                         | 203.749          |
| Enel Green Power                                                                    | -                |
| Rotor                                                                               | 155.791          |
| Per fatture emesse per leasing, servizi gestione centro, sub-mutui, locazioni, ecc. | 1.615.150        |
| Per fatture/nc da emettere per serv.gest. centro, locazioni, ecc. non scadute       | 37.503           |
| Per fatture/nc da emettere per serv.gest. centro, locazioni, ecc.                   | 141.071          |
| Fondo Svalutazione Crediti                                                          | (839.648)        |
|                                                                                     | <b>1.313.616</b> |

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

| Descrizione                                           | F.do svalutazione |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Saldo al 31/12/2018</b>                            | <b>23.789.408</b> |
| Accantonamento per crediti verso soci                 | 710.976           |
| Accantonamento per crediti verso terzi                | 73.403            |
| Utilizzi per passaggi a perdita definitivi            | (964.837)         |
| Rilascio per accantonamenti eccedenti anni precedenti | (1.362.679)       |
| <b>Saldo al 31/12/2019</b>                            | <b>22.246.271</b> |

La voce "Rilascio per accantonamenti eccedenti anni precedenti", di circa Euro 1,4 milioni, si riferisce ad incassi rivenienti da utenti "morosi" che hanno regolarizzato le proprie posizioni che erano state interamente svalutate in anni precedenti.

### *Crediti commerciali verso società del Gruppo Cisfi*

La voce si riferisce ai crediti verso le società del Gruppo Cisfi per i cui dettagli e le relative informazioni si rinvia al prospetto dei rapporti con Imprese controllate, collegate, e parti correlate e ai relativi commenti, riportati nella Relazione sulla Gestione.

### *Crediti Tributarî*

Il saldo della voce, pari a circa Euro 0,4 milioni (Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2018), si riferisce prevalentemente agli acconti di imposta versati per circa Euro 0,3 milioni ed al credito IVA di fine esercizio per circa Euro 0,1 milioni.

### *Crediti verso Altri*

Il saldo della voce, pari a circa Euro 11,2 milioni (Euro 11,3 milioni al 31 dicembre 2018), è così costituito:

| Descrizione                          | Importo           |
|--------------------------------------|-------------------|
| Crediti verso Interporto Campano SpA | 10.084.013        |
| Anticipi a fornitori                 | 5.200             |
| Crediti verso dipendenti             | 33.378            |
| Altri crediti                        | 15.350            |
| Crediti per rimborsi assicurativi    | 1.000.000         |
| Crediti verso Equitalia              | 46.113            |
|                                      | <b>11.184.054</b> |

Il decremento netto della voce in esame rispetto all'esercizio precedente, pari a circa Euro 0,1 milioni, si riferisce al decremento dei crediti per anticipi a fornitori (circa Euro 0,2 milioni) ed all'incremento del credito finanziario verso Interporto Campano per interessi maturati (circa Euro 0,2 milioni calcolati al tasso dell'1%) al netto del rimborso di Euro 0,1 milioni avvenuto nel 2019.

Si ricorda che, i crediti verso Interporto Campano SpA si riferiscono alla quota residuale del finanziamento verso Interporto Campano, di originari euro 19 milioni, come risultante dopo la conversione al Closing in prestito obbligazionario "Convertendo" ed in SFP prevista dall'AdR, e sono esposti al netto dell'ammontare di Euro 7 milioni versati da Interporto Campano a rimborso del Finanziamento MPS al momento della vendita del pacchetto azionario detenuto da Interporto in Gesac, in linea con le previsioni dei rispettivi AdR.

### **Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

| Area geografica | Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | Totale crediti iscritti nell'attivo circolante |
|-----------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Italia          | 7.323.981                                             | 384.310                                           | 11.184.054                                          | 18.892.345                                     |
| <b>Totale</b>   | <b>7.323.981</b>                                      | <b>384.310</b>                                    | <b>11.184.054</b>                                   | <b>18.892.345</b>                              |

### *Disponibilità liquide*

Il saldo della voce è pari a circa Euro 3,2 milioni (circa Euro 5,6 milioni al 31 dicembre 2018).

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

|                            | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali | 5.577.376                  | (2.339.884)               | 3.237.492                |
| Denaro e valori in cassa   | 2.605                      | 1.031                     | 3.636                    |
| <b>Totale</b>              | <b>5.579.981</b>           | <b>(2.338.853)</b>        | <b>3.241.128</b>         |

La voce "Depositi bancari e postali", pari a Euro 3.237.492, è costituita da valori e depositi effettivamente disponibili e prontamente realizzabili.

Al 31 dicembre 2019 le disponibilità liquide superano la Riserva di Cassa prevista dall'Accordo di Ristrutturazione che, ricordiamo, deve essere pari ad Euro 3 milioni. Per tale motivo, nel mese di gennaio 2020, l'Eccesso di Cassa di circa Euro 0,2 milioni è stato oggetto di rimborso anticipato obbligatorio a valere sulla linea Senior, come da previsioni dell'AdR.

### Ratei e risconti attivi

Il saldo della voce è pari a circa Euro 0,5 milioni (circa Euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2018).

Il decremento della voce è prevalentemente riconducibile al rilascio a conto economico dei risconti attivi per commissioni bancarie sui finanziamenti a medio e lungo termine (sorti ante 1 gennaio 2016).

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei attivi                          | 82.944                     | -                         | 82.944                   |
| Risconti attivi                       | 502.531                    | (39.430)                  | 463.101                  |
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | <b>585.475</b>             | <b>(39.430)</b>           | <b>546.045</b>           |

La composizione della voce è così dettagliata:

| Descrizione                                                         | Importo 2019   | Importo 2018   | Variazioni      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Ratei per interessi su Titoli di Stato                              | 82.944         | 82.944         | -               |
| Risconti per commissioni ed oneri per finanziamenti a lungo termine | 253.964        | 285.710        | (31.746)        |
| Risconti per assicurazioni                                          | 167.079        | 168.139        | (1.060)         |
| Risconti per consulenze fotovoltaico                                | 27.105         | 29.569         | (2.464)         |
| Altri risconti                                                      | 14.953         | 19.113         | (4.160)         |
|                                                                     | <b>546.045</b> | <b>585.475</b> | <b>(39.430)</b> |

La durata temporale è la seguente:

- ratei di durata inferiore all'anno: Euro 0,1 milioni circa;
- risconti di durata inferiore all'anno: Euro 0,2 milioni circa;
- risconti di durata superiore all'anno ed inferiore a cinque anni: Euro 0,1 milioni circa;
- risconti aventi durata superiore a cinque anni: Euro 0,1 milioni circa.

## Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi 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

Il saldo della voce è pari a circa Euro 32,3 milioni (circa Euro 31,9 milioni al 31 dicembre 2018) e si movimenta, in incremento, per circa Euro 0,4 milioni, come meglio evidenziato in seguito, unicamente per effetto del risultato dell'esercizio 2019.

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 | Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni | Altre variazioni | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| Capitale                                           | 26.008.819                 | -                                                              | -                | -                     | 26.008.819               |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni               | 1.872.121                  | -                                                              | -                | -                     | 1.872.121                |
| Riserva legale                                     | 207.298                    | 159.937                                                        | -                | -                     | 367.235                  |
| Varie altre riserve                                | 183.742.290                | -                                                              | 2                | -                     | 183.742.292              |
| Totale altre riserve                               | 183.742.290                | -                                                              | 2                | -                     | 183.742.292              |
| Utili (perdite) portati a nuovo                    | (181.171.395)              | 3.038.808                                                      | -                | -                     | (178.132.587)            |
| Utile (perdita) dell'esercizio                     | 3.198.745                  | (3.198.745)                                                    | -                | 341.334               | 341.334                  |
| Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | (1.935.744)                | -                                                              | -                | -                     | (1.935.744)              |
| <b>Totale</b>                                      | <b>31.922.134</b>          | <b>-</b>                                                       | <b>2</b>         | <b>341.334</b>        | <b>32.263.470</b>        |

Il Capitale Sociale, pari a circa Euro 26 milioni, è composto da n. 50.016.960 azioni, tutte sottoscritte e interamente versate.

## Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione                                 | Importo            |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Strumenti Finanziari Partecipativi - Cat. A | 103.813.769        |
| Strumenti Finanziari Partecipativi - Cat. B | 52.873.779         |
| Contributo Minindustria                     | 27.054.744         |
| Riserva da arrotondamento all'unità di Euro | -                  |
| <b>Totale</b>                               | <b>183.742.292</b> |

### *Strumenti Finanziari Partecipativi*

Gli Strumenti Finanziari Partecipativi si riferiscono alla conversione per Euro 156,7 milioni di parte del debito finanziario in SFP (SFP) di categoria A ("SFP A") e di categoria B ("SFP B") avvenuta in data 21 aprile 2017 (*Closing*) come previsto dall'AdR.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 109 del Codice Civile, si forniscono di seguito le informazioni richieste sugli Strumenti Finanziari Partecipativi (SFP):

| Titolare                               | SFP cat. A         | SFP cat. B        | TOTALE             |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Unicredit S.p.A.                       | 51.043.147         | 14.844.804        | <b>65.887.951</b>  |
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 27.481.703         | 32.342.813        | <b>59.824.516</b>  |
| Kerma SPV S.r.l.                       | 25.288.919         | 5.686.162         | <b>30.975.081</b>  |
| <b>Totale per categoria</b>            | <b>103.813.769</b> | <b>52.873.779</b> | <b>156.687.548</b> |

Si evidenzia che Intesa San Paolo SpA (già Banco di Napoli), in data 23 novembre 2019, ha ceduto la propria posizione creditoria nei confronti di CIS - inclusi i titoli rappresentativi degli Strumenti Finanziari Partecipativi – alla Kerma SPV S.r.l., società veicolo il cui credito è gestito da Prelios Credit Servicing S.p.A.

Come previsto dal regolamento SFP allegato all'AdR, la riserva SFP non può essere utilizzata al fine di coprire perdite della Società se non qualora ricorrano i presupposti per la riduzione obbligatoria del capitale sociale e solo dopo l'integrale utilizzo di tutte le altre riserve utilizzabili a tal fine. L'eventuale riduzione o azzeramento della riserva SFP per perdite non pregiudicherà in alcun modo i diritti degli SFP emessi e sottoscritti.

L'annullamento di tutti gli SFP avrà luogo solo in caso di perdite della Società che abbiano dato luogo alla perdita dell'intero capitale sociale e conseguentemente all'annullamento di tutte le azioni emesse.

La Riserva SFP non può essere utilizzata per aumentare gratuitamente il capitale sociale della Società.

Gli SFP attribuiscono ai rispettivi titolari, a prescindere dall'ammontare della Riserva SFP tempo per tempo esistente, diritti amministrativi e patrimoniali previsti dallo Statuto e dal Regolamento SFP ad esso allegato.

Gli Strumenti Finanziari Partecipativi possono essere trasferiti secondo le condizioni riportate nell'art. 9 del regolamento SFP.

### *Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio*

La Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio è pari a circa Euro 1,9 milioni (Euro 1,9 milioni al 31 dicembre 2018) e corrisponde a n. 5.083.128 azioni detenute dalla Società (n. 4.934.160 al 31 dicembre 2018). Nel corso del 2019 sono state riacquisite n. 148.968 azioni senza alcun esborso da parte della Società.

## Movimentazione del Patrimonio Netto negli ultimi due esercizi

Di seguito si riporta, come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4 la movimentazione del Patrimonio Netto negli ultimi due esercizi:

|                                                                | Capitale          | Riserva da<br>soprapprezzo<br>delle<br>azioni | Riserva<br>legale | Varie altre<br>riserve | Utili (perdite)<br>portati a<br>nuovo | Utile (perdita)<br>dell'esercizio | Riserva<br>negativa<br>per azioni<br>proprie in<br>portafoglio | Totale            |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio (01/01/2018)</b>                 | <b>26.008.819</b> | <b>1.872.121</b>                              | <b>207.298</b>    | <b>183.742.291</b>     | <b>(176.668.870)</b>                  | <b>(4.502.525)</b>                | <b>(1.935.744)</b>                                             | <b>28.723.390</b> |
| Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni | -                 | -                                             | -                 | -                      | (4.502.525)                           | 4.502.525                         | -                                                              | -                 |
| Altre variazioni - Incrementi                                  | -                 | -                                             | -                 | -                      | -                                     | -                                 | -                                                              | -                 |
| Altre variazioni - Decrementi                                  | -                 | -                                             | -                 | (1)                    | -                                     | -                                 | -                                                              | (1)               |
| Risultato d'esercizio                                          | -                 | -                                             | -                 | -                      | -                                     | 3.198.745                         | -                                                              | 3.198.745         |
| <b>Valore di fine esercizio (31/12/2018)</b>                   | <b>26.008.819</b> | <b>1.872.121</b>                              | <b>207.298</b>    | <b>183.742.290</b>     | <b>(181.171.395)</b>                  | <b>3.198.745</b>                  | <b>(1.935.744)</b>                                             | <b>31.922.134</b> |
| Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni | -                 | -                                             | 159.937           | -                      | 3.038.808                             | (3.198.745)                       | -                                                              | -                 |
| Altre variazioni - Incrementi                                  | -                 | -                                             | -                 | -                      | -                                     | -                                 | -                                                              | -                 |
| Altre variazioni - Decrementi                                  | -                 | -                                             | -                 | 2                      | -                                     | -                                 | -                                                              | 2                 |
| Risultato d'esercizio                                          | -                 | -                                             | -                 | -                      | -                                     | 341.334                           | -                                                              | 341.334           |
| <b>Valore di fine esercizio (31/12/2019)</b>                   | <b>26.008.819</b> | <b>1.872.121</b>                              | <b>367.235</b>    | <b>183.742.292</b>     | <b>(178.132.587)</b>                  | <b>341.334</b>                    | <b>(1.935.744)</b>                                             | <b>32.263.470</b> |

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto 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 | Utilizzi nei tre esercizi precedenti per copertura perdite | Utilizzi nei tre esercizi precedenti per altre ragioni |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Capitale                                                                                                                                     | 26.008.819        | Capitale       | B                            | -                 | -                                                          | -                                                      |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni                                                                                                         | 1.872.121         | Capitale       | A;B                          | -                 | -                                                          | -                                                      |
| Riserva legale                                                                                                                               | 367.235           | Utili          | B                            | 367.235           | -                                                          | -                                                      |
| Varie altre riserve                                                                                                                          | 183.742.292       | Capitale       | A;B;E                        | 183.742.292       | -                                                          | -                                                      |
| Totale altre riserve                                                                                                                         | 183.742.292       | Capitale       | A;B;E                        | 183.742.292       | -                                                          | -                                                      |
| Utili (perdite) portati a nuovo                                                                                                              | (178.132.587)     | Utili          | A;B                          | (178.132.587)     | -                                                          | -                                                      |
| Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio                                                                                           | (1.935.744)       | Capitale       |                              | (1.935.744)       | -                                                          | -                                                      |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                | <b>31.922.136</b> |                |                              | <b>4.041.196</b>  |                                                            |                                                        |
| Quota non distribuibile                                                                                                                      |                   |                |                              | 31.922.136        | -                                                          | -                                                      |
| Residua quota distribuibile                                                                                                                  |                   |                |                              | -                 |                                                            |                                                        |
| <b>Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro</b> |                   |                |                              |                   |                                                            |                                                        |

Al fine di una migliore comprensione della possibilità di utilizzazione della voce “Varie altre riserve”, si precisa che (i) la riserva “Contributo Minindustria”, pari a circa Euro 27,0 milioni, può essere utilizzata per aumento di capitale e per copertura perdite (quindi categorie A e B), mentre (ii) le riserve “Strumenti Finanziari Partecipativi di categoria A e B”, pari complessivamente a circa Euro 156,7 milioni, possono essere utilizzate in conformità a quanto previsto dal Regolamento SFP allegato all'AdR (quindi categoria E).

### Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione “per natura” dei costi.

Il saldo della voce si riferisce unicamente alla voce Altri Fondi ed è pari a circa Euro 1,5 milioni (circa Euro 1,5 milioni al 31 dicembre 2018).

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni della voce Altri Fondi.

|               | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio - Accantonamento | Variazioni nell'esercizio - Utilizzo | Variazioni nell'esercizio - Totale | Valore di fine esercizio |
|---------------|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Altri fondi   | 1.525.000                  | 15.000                                     | -                                    | 15.000                             | 1.540.000                |
| <b>Totale</b> | <b>1.525.000</b>           | <b>15.000</b>                              | <b>-</b>                             | <b>15.000</b>                      | <b>1.540.000</b>         |

L'accantonamento dell'esercizio 2019 si riferisce alla stima dei canoni per lo sversamento di acque reflue nei Regi Lagni per l'anno 2019 a favore del Consorzio di Bonifica del Bacino del Volturno.

La voce al 31 dicembre 2019 è quindi composta, oltre che dall'accantonamento sopra descritto, pari a circa Euro 0,1 milioni, da (i) un ammontare pari a circa Euro 1,1 milioni, a copertura di probabili rischi derivanti da contenziosi sorti a seguito degli incendi verificatisi negli anni 2011 e 2012 (non movimentato rispetto all'esercizio precedente) e (ii) un ammontare di circa Euro 0,3 milioni, stanziati a fronte di altri rischi relativi a contenziosi minori in corso (non movimentato rispetto all'esercizio precedente).

Si evidenzia che esistono ulteriori contenziosi non significativi che, allo stato, non hanno richiesto accantonamenti in quanto i relativi rischi di soccombenza, anche sulla base dei pareri dei consulenti incaricati dalla Società, sono ritenuti “remoti” o “possibili”.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il saldo della voce è pari a circa Euro 0,6 milioni (circa Euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2018).

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT. L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

|                                                    | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio - Accantonamento | Variazioni nell'esercizio - Utilizzo | Variazioni nell'esercizio - Totale | Valore di fine esercizio |
|----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 637.544                    | 84.326                                     | 51.208                               | 33.118                             | 670.662                  |
| <b>Totale</b>                                      | <b>637.544</b>             | <b>84.326</b>                              | <b>51.208</b>                        | <b>33.118</b>                      | <b>670.662</b>           |

Si precisa che la colonna “Variazioni nell'esercizio – Accantonamento” riporta l'accantonamento TFR dell'esercizio al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR, pari ad Euro 2.063.

## Debiti

Il saldo della voce è pari a circa Euro 22,0 milioni (circa Euro 25,3 milioni al 31 dicembre 2018). Il decremento netto dell'esercizio, pari a circa Euro 3,3 milioni, si riferisce (i) al decremento della voce Debiti verso Banche (circa Euro 4,8 milioni) per effetto dei rimborsi, anche anticipati, avvenuti nel corso dell'esercizio 2019 che hanno comportato la riduzione del debito cd. “Senior”, unica linea di finanziamento ancora in essere; (ii) al decremento della voce Debiti Tributari (circa Euro 0,3 milioni); (iii) all'incremento della voce Debiti verso Fornitori (circa Euro 1,1 milioni) principalmente correlata alle attività in corso di “riposizionamento” del centro che ha interessato la riqualifica delle aree a verde, il ripristino delle torri, il rifacimento dei bagni e degli ascensori, (iv) all'incremento della voce Altri Debiti (circa Euro 0,7 milioni) prevalentemente a seguito (a) dell'accantonamento dell'imposta TARI 2019 (circa Euro 0,2 milioni), (b) dell'adeguamento dell'accantonamento per imposta TARI degli anni 2014 e 2018 (circa Euro 0,2 milioni) resosi necessario a seguito del ricevimento dei relativi avvisi e (c) dell'incasso di depositi cauzionali relativi alle locazioni avvenute nel periodo nonché di una caparra relativa all'acquisto di un capannone (circa Euro 0,3 milioni). La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

### 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 | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|---------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Debiti verso soci per finanziamenti               | 2.001.040                  | -                         | 2.001.040                | -                                | 2.001.040                        | 2.001.040                                   |
| Debiti verso banche                               | 17.884.396                 | (4.821.808)               | 13.062.588               | 229.511                          | 12.833.077                       | -                                           |
| Acconti                                           | 108.742                    | (48.995)                  | 59.747                   | 59.747                           | -                                | -                                           |
| Debiti verso fornitori                            | 2.439.321                  | 954.315                   | 3.393.636                | 3.393.636                        | -                                | -                                           |
| Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi | 606.689                    | 201.293                   | 807.982                  | 807.982                          | -                                | -                                           |

|                                                            | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Debiti tributari                                           | 891.990                    | (265.225)                 | 626.765                  | 309.314                          | 317.451                          | -                                           |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 111.771                    | 2.948                     | 114.719                  | 114.719                          | -                                | -                                           |
| Altri debiti                                               | 1.217.953                  | 764.600                   | 1.982.553                | 1.864.038                        | 118.515                          | -                                           |
| <b>Totale</b>                                              | <b>25.261.902</b>          | <b>(3.212.872)</b>        | <b>22.049.030</b>        | <b>6.778.947</b>                 | <b>15.270.083</b>                | <b>2.001.040</b>                            |

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

| Area geografica | Debiti verso soci per finanziamenti | Debiti verso banche | Acconti | Debiti verso fornitori | Debiti tributari | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | Altri debiti | Debiti     |
|-----------------|-------------------------------------|---------------------|---------|------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Italia          | 2.001.040                           | 13.062.588          | 59.747  | 4.201.618              | 611.404          | 114.719                                                    | 1.982.553    | 22.033.669 |

#### Debiti verso soci per finanziamenti

La voce, pari a circa Euro 2,0 milioni (circa Euro 2,0 milioni al 31 dicembre 2018), si riferisce ad un finanziamento sorto alla fine degli anni '70, concesso dagli azionisti al fine di dotare la Società dei mezzi necessari per l'avvio delle attività sociali.

#### Debiti verso Banche

La voce, pari a circa Euro 13,1 milioni (circa Euro 17,9 milioni al 31 dicembre 2018) si riferisce esclusivamente al debito residuo del mutuo denominato "Senior Pool" di originari Euro 40,4 milioni derivante dall'AdR. Trattasi di un mutuo con scadenza nel 2027 a tasso fisso dell'1%.

Si evidenzia che, alla luce dei rimborsi effettuati nei primi mesi del 2020, per circa Euro 0,2 milioni, il debito residuo alla data odierna è pari a circa 12,8 milioni di Euro (senza tener conto del BTP scadenza 08/2021 del valore di circa Euro 5,3 milioni esposto nella voce Altri Titoli).

#### Acconti

La voce pari a circa Euro 0,1 milioni (circa Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2018) accoglie prevalentemente gli anticipi ricevuti da utenti conduttori in leasing per riscatti da formalizzare.

#### Debiti verso Fornitori

La voce pari a circa Euro 3,4 milioni (circa Euro 2,4 milioni al 31 dicembre 2018) si riferisce per circa Euro 2,5 milioni a fatture ricevute (circa Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2018) e per circa Euro 0,9 milioni a documenti da ricevere (circa Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2018).

#### Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi

La voce si riferisce ai debiti verso le Società del Gruppo Cisfi per i cui dettagli e relative informazioni si rinvia al prospetto dei rapporti con Imprese controllate, collegate, e parti correlate e ai relativi commenti, riportati nella Relazione sulla Gestione.

### Debiti tributari

La voce pari a circa Euro 0,6 milioni (circa Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2018) accoglie (i) le passività per imposte certe e determinate e si riferisce ai debiti per ritenute effettuate pari a circa Euro 0,2 milioni, versate nel mese di gennaio 2020, ed all'accantonamento relativo all'IRAP di competenza dell'esercizio pari a circa Euro 44 mila, nonché (ii) il debito residuo di circa Euro 0,4 milioni relativo alla definizione, mediante adesione all'opportunità concessa dalla Legge 131/2018 (cd "Pace Fiscale"), di un contenzioso per un accertamento fiscale dell'anno 1999 ai fini Irpeg, Irapp ed IVA.

Come consentito dalla suddetta legge, tale debito sarà pagato mediante un piano di rientro di durata quinquennale al tasso legale (oggi pari allo 0,80% annuo) in 20 rate trimestrali entro il mese di febbraio 2024. Tutte le rate del 2019 per circa Euro 75 mila, nonché le rate scadenti nel periodo 2020, sono state regolarmente pagate.

### Altri Debiti

La voce pari a circa Euro 2,0 milioni (circa Euro 1,2 milioni al 31 dicembre 2018) si riferisce (i) per circa Euro 1,3 milioni, all'accantonamento relativo all'imposta comunale TARI per gli anni dal 2014 al 2019, (ii) per circa Euro 0,3 milioni, a depositi cauzionali e (iii) per circa Euro 0,3 milioni, all'ammontare maturato alla data di chiusura dell'esercizio per ferie maturate e non godute, permessi ecc. del personale dipendente.

L'incremento di circa Euro 0,8 milioni rispetto allo scorso esercizio, si riferisce prevalentemente all'accantonamento dell'imposta TARI 2019 (circa Euro 0,2 milioni), (b) all'adeguamento dell'accantonamento per imposta TARI degli anni 2014 e 2018 (circa Euro 0,2 milioni) resi necessari a seguito del ricevimento dei relativi avvisi e (c) dell'incasso di depositi cauzionali relativi alle locazioni avvenute nel periodo nonché di una caparra relativa all'acquisto di un capannone (circa Euro 0,3 milioni).

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

|                                                                            | Debiti assistiti da ipoteche | Totale debiti assistiti da garanzie reali | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|
| Debiti verso soci per finanziamenti                                        | -                            | -                                         | 2.001.040                              | 2.001.040         |
| Debiti verso banche                                                        | 13.062.588                   | 13.062.588                                | -                                      | 13.062.588        |
| Acconti                                                                    | -                            | -                                         | 59.747                                 | 59.747            |
| Debiti verso fornitori e debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi | -                            | -                                         | 4.201.618                              | 4.201.618         |
| Debiti tributari                                                           | -                            | -                                         | 626.765                                | 626.765           |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale                 | -                            | -                                         | 114.719                                | 114.719           |
| Altri debiti                                                               | -                            | -                                         | 1.982.553                              | 1.982.553         |
| <b>Totale debiti</b>                                                       | <b>13.062.588</b>            | <b>13.062.588</b>                         | <b>8.986.442</b>                       | <b>22.049.030</b> |

Le su indicate ipoteche si riferiscono alle garanzie ipotecarie di I grado rilasciate dalla Società a favore delle Banche a fronte dei debiti ristrutturati. Tali ipoteche risultano iscritte su taluni capannoni

di proprietà della Società ancora condotti in leasing da Soci beneficiari di finanziamenti sub-mutuo (inclusi tra le immobilizzazioni materiali) ovvero destinati alla ricollocazione (rimanenze).

### 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.

Nell'iscrizione, così come nel riesame dei risconti passivi di durata pluriennale, è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

Il saldo della voce è pari a circa Euro 2,7 milioni (circa Euro 2,8 milioni al 31 dicembre 2018) e risulta così movimentato:

|                                        | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi                          | 26                         | (26)                      | -                        |
| Risconti passivi                       | 2.795.103                  | (113.378)                 | 2.681.725                |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | <b>2.795.129</b>           | <b>(113.404)</b>          | <b>2.681.725</b>         |

la composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

| Descrizione                                                          | Importo 2019     | Importo 2018     | Variazioni       |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ratei per tasse di possesso auto                                     | -                | 26               | (26)             |
| Risconti per quote maxicanone su contratti di leasing in essere      | 520.552          | 625.663          | (105.111)        |
| Risconti su commissioni attive su finanziamenti (Submutuo) in essere | 19.724           | 52.150           | (32.426)         |
| Risconti per canoni anticipati sul contratto con EGP                 | 1.036.607        | 1.036.607        | -                |
| Risconti su canoni di locazione immobili e Rotor                     | 90.465           | 75.015           | 15.450           |
| Risconti quota rimborso assicurativo incendio                        | 1.000.000        | 1.000.000        | -                |
| Altri risconti minori                                                | 14.377           | 5.668            | 8.709            |
| <b>Totale</b>                                                        | <b>2.681.725</b> | <b>2.795.129</b> | <b>(113.404)</b> |

La durata temporale è la seguente:

- risconti di durata inferiore all'anno: Euro 0,3 milioni circa;
- risconti di durata superiore all'anno ed inferiore a cinque anni: Euro 1,6 milioni circa;
- risconti aventi durata superiore a cinque anni: Euro 0,7 milioni circa.

### 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.

Il Conto Economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 evidenzia un utile netto di circa Euro 0,3 milioni (circa Euro 3,2 milioni per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018) la cui formazione può essere così sinteticamente ricostruita in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

|                                                                                                                                   | 31/12/2019       | 31/12/2018       | Variazione         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Valore della Produzione                                                                                                           | 12.742.954       | 19.072.200       | (6.329.246)        |
| Costi della Produzione al netto di Ammortamenti, Svalutazioni, Accantonamenti e Variazione delle rimanenze di materie prime, ecc. | (11.054.866)     | (10.602.418)     | (452.448)          |
| <b>Totale</b>                                                                                                                     | <b>1.688.088</b> | <b>8.469.782</b> | <b>(6.781.694)</b> |
| Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti                                                                                       | (1.598.189)      | (3.246.856)      | 1.648.667          |
| Variazione delle rimanenze                                                                                                        | (160.828)        | (810.366)        | 649.538            |
| <b>Differenza tra Valore e Costi della Produzione</b>                                                                             | <b>(70.929)</b>  | <b>4.412.560</b> | <b>(4.483.489)</b> |
| Proventi e (Oneri) Finanziari Netti                                                                                               | 722.416          | (313.400)        | 1.035.816          |
| Svalutazione di Attività Finanziarie                                                                                              | (266.492)        | (323.919)        | 57.427             |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>                                                                                              | <b>384.995</b>   | <b>3.775.241</b> | <b>(3.390.246)</b> |
| Imposte d'esercizio                                                                                                               | (43.661)         | (576.496)        | 532.835            |
| <b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>                                                                                             | <b>341.334</b>   | <b>3.198.745</b> | <b>(2.857.411)</b> |

Come evidenziato nella suesposta tabella, la variazione del risultato dell'esercizio 2019 rispetto allo stesso dato dell'esercizio 2018 (utile di esercizio inferiore di circa Euro 2,9 milioni), può essere così sintetizzata:

- decremento del Valore della Produzione per circa Euro 6,3 milioni.** Tale decremento si riferisce (i) per circa Euro 1 milione, alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni ed è dovuto ai minori canoni di leasing fatturati nell'esercizio alla luce della naturale conclusione (riscatto) dei relativi contratti e (ii) per circa Euro 5,3 milioni, alla voce Altri ricavi e proventi, ed è dovuto prevalentemente alle minori vendite di immobili realizzate nell'esercizio in esame rispetto a quello precedente (circa 1,2 K/Mq con un ricavato di circa Euro 1,5 milioni nel 2019 contro circa 5,4 K/Mq con un ricavato di circa Euro 6,5 milioni del 2018);
- incremento netto dei Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze, per circa Euro 0,4 milioni.** Tale incremento netto è dovuto (i) all'incremento netto della voce Costi per Servizi, per circa Euro 0,8 milioni, sostanzialmente dovuto alle spese sostenute per il progetto di riposizionamento del Centro e (ii) al decremento della voce Oneri diversi di Gestione, per circa Euro 0,4 milioni, dovuto prevalentemente al minor accantonamento necessario per l'imposta TARI dell'esercizio rispetto a quello effettuato nell'esercizio 2018;
- decremento delle voci Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti per circa Euro 1,7 milioni.** Tale decremento è dovuto (i) al decremento degli Ammortamenti dell'esercizio per circa Euro 0,8 milioni (effetto della conclusione dei contratti di leasing), (ii) decremento dell'accantonamento al fondo svalutazioni crediti per circa Euro 0,8 milioni per tenere conto dell'effettiva recuperabilità di taluni crediti, (iii) decremento degli Accantonamenti per Rischi per circa Euro 0,1 milioni;
- decremento della voce Variazione delle Rimanenze per circa Euro 0,7 milioni.** Tale decremento è dovuto alle minori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 1,2 K/Mq e circa 5,4 K/Mq rispettivamente);

- e) **incremento netto della voce Proventi e Oneri finanziari netti per circa Euro 1,0 milioni.**  
Tale incremento netto si riferisce prevalentemente (i) al decremento degli interessi attivi e commissioni sui contratti di Sub-mutuo alla luce della conclusione nel precedente esercizio della maggior parte dei contratti stipulati, per circa Euro 0,5 milioni, (ii) al decremento degli oneri su finanziamenti bancari rivenienti dal rilascio dei risconti attivi, per circa Euro 1,5 milioni. Tale rilascio, di natura prettamente contabile è, infatti, commisurato all'ammontare del debito finanziario rimborsato dalla Società in ogni esercizio.

### Valore della produzione

Il saldo della voce, pari a circa Euro 12,7 milioni (circa Euro 19,1 milioni al 31 dicembre 2018), risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

| Descrizione                  | 31/12/2019        | 31/12/2018        | Variazioni         |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Ricavi vendite e prestazioni | 8.400.449         | 9.437.780         | (1.037.331)        |
| Altri ricavi e proventi      | 4.342.505         | 9.634.420         | (5.291.915)        |
| <b>Totale</b>                | <b>12.742.954</b> | <b>19.072.200</b> | <b>(6.329.246)</b> |

Come esposto in precedenza, il decremento netto della voce, di circa Euro 6,3 milioni, è prevalentemente dovuto (i) per circa Euro 1 milione, alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni ed è dovuto ai minori canoni di leasing fatturati nell'esercizio alla luce della naturale conclusione (riscatto) dei relativi contratti e (ii) per circa Euro 5,3 milioni, alla voce Altri ricavi e proventi, ed è dovuto prevalentemente alle minori vendite di immobili realizzate nell'esercizio in esame rispetto a quello precedente (circa 1,2 K/Mq con un ricavato di circa Euro 1,5 milioni nel 2019 contro circa 5,4 K/Mq con un ricavato di circa Euro 6,5 milioni del 2018).

### 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.

| Categoria di attività                             | 31/12/2019       | 31/12/2018       | Variazioni         |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Canoni di locazione finanziaria                   | 199.872          | 1.177.468        | (977.596)          |
| Canoni di locazione semplice (Affitti)            | 928.739          | 877.713          | 51.026             |
| Ricavi da servizi resi per la gestione del Centro | 6.561.471        | 6.551.657        | 9.814              |
| Rimborsi spese gestione rifiuti                   | 524.456          | 447.761          | 76.695             |
| Componenti straordinarie                          | 185.911          | 383.181          | (197.270)          |
| <b>Totale</b>                                     | <b>8.400.449</b> | <b>9.437.780</b> | <b>(1.037.331)</b> |

La voce "Componenti straordinarie", di circa Euro 0,2 milioni (Euro 0,4 milioni al 31 dicembre 2018), si riferisce all'integrazione dell'ammontare relativo all'imposta TARI per gli anni 2014 e 2018, da ribaltare ai soci, a seguito del ricevimento delle cartelle esattoriali meglio indicate nella sezione Fatti di rilievo dell'esercizio della Relazione sulla Gestione; lo scorso esercizio l'ammontare dell'adeguamento fu superiore di circa Euro 0,4 milioni, in quanto riferito a più anni d'imposta.

### Suddivisione degli Altri ricavi e proventi per categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione degli altri ricavi secondo le categorie di attività.

| Categoria di attività       | 31/12/2019       | 31/12/2018       | Variazioni         |
|-----------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Ricavi per vendite immobili | 1.480.000        | 6.470.000        | (4.990.000)        |
| Ricavi per rivalsa costi    | 601.517          | 661.728          | (60.211)           |
| Canoni di locazione rotor   | 72.393           | 63.048           | 9.345              |
| Altri ricavi                | 2.188.595        | 2.439.644        | (251.044)          |
| <b>Totale</b>               | <b>4.342.505</b> | <b>9.634.420</b> | <b>(5.291.915)</b> |

La voce “Altri Ricavi”, pari a circa Euro 2,2 milioni, si riferisce prevalentemente alle “Componenti straordinarie” ed include (i) il rilascio del fondo svalutazione crediti relativo agli incassi rivenienti da utenti “morosi” che hanno regolarizzato le proprie posizioni (che erano state interamente svalutate in anni precedenti, per circa Euro 1,4 milioni) e (ii) lo stralcio di talune posizioni debitorie conseguente all’allineamento con i relativi saldi creditori confermati dai fornitori, per circa Euro 0,6 milioni;.

#### Suddivisione delle voci Ricavi delle Vendite e Altri Ricavi per area geografica

I Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni nonché gli Altri Ricavi sono tutti conseguiti sul territorio italiano.

#### 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 continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Il saldo della voce è pari a circa Euro 12,8 milioni (circa Euro 14,7 milioni al 31 dicembre 2018) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

| Descrizione                                                                                                           | 31/12/2019        | 31/12/2018        | Variazioni         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci                                                                                    | 34.395            | 39.216            | (4.821)            |
| Servizi                                                                                                               | 8.061.181         | 7.244.963         | 816.218            |
| Godimento di beni di terzi                                                                                            | 145.485           | 156.761           | (11.276)           |
| Salari e stipendi                                                                                                     | 1.232.486         | 1.229.672         | 2.814              |
| Oneri sociali                                                                                                         | 392.725           | 408.027           | (15.302)           |
| Trattamento di fine rapporto                                                                                          | 86.389            | 87.986            | (1.597)            |
| Altri costi del personale                                                                                             | 21.578            | -                 | 21.578             |
| Oneri diversi di gestione                                                                                             | 1.080.627         | 1.435.793         | (355.166)          |
| <b>Totale Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e Variazione delle Rimanenze</b> | <b>11.054.866</b> | <b>10.602.418</b> | <b>452.448</b>     |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali e immateriali                                                                 | 798.810           | 1.552.239         | (753.429)          |
| Variazione delle Rimanenze di materie prime, sussidiarie e merci                                                      | 160.828           | 810.366           | (649.538)          |
| Accantonamenti per rischi e Svalutazioni crediti finanziari e dell'attivo circolante                                  | 799.379           | 1.694.617         | (895.238)          |
| <b>Totale Costi della Produzione</b>                                                                                  | <b>12.813.883</b> | <b>14.659.640</b> | <b>(1.845.757)</b> |

Come esposto in precedenza:

- a) l'incremento netto dei Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze, è pari a circa Euro 0,5 milioni. Tale incremento netto è dovuto principalmente (i) all'incremento netto dei Costi per Servizi per circa Euro 0,8 milioni, (ii) al decremento della voce Oneri diversi di Gestione per circa Euro 0,4 milioni. Per i commenti delle voci e delle motivazioni di tali scostamenti si rinvia ai commenti riportati nelle specifiche sezioni;
- b) il decremento delle voci Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti è pari a circa Euro 1,7 milioni. Tale decremento è dovuto (i) al decremento degli Ammortamenti dell'esercizio per circa Euro 0,8 milioni (effetto della conclusione dei contratti di leasing), (ii) decremento dell'accantonamento al fondo svalutazioni crediti per circa Euro 0,8 milioni per tenere conto dell'effettiva recuperabilità di taluni crediti, (iii) decremento degli Accantonamenti per Rischi per circa Euro 0,1 milioni. Per i commenti delle voci e delle motivazioni di tali scostamenti si rinvia ai commenti riportati nelle specifiche sezioni;
- c) il decremento netto della voce Variazione delle Rimanenze è pari a circa Euro 0,7 milioni. Tale decremento è dovuto alle minori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 1,2 K/Mq e circa 5,4 K/Mq rispettivamente).

### Costi per servizi

Il saldo della voce è pari a circa Euro 8,1 milioni (circa Euro 7,2 milioni al 31 dicembre 2018) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

| Descrizione                                                                                                                                            | 31/12/2019       | 31/12/2018       | Variazioni       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Servizi di gestione e manutenzione Centro                                                                                                              | 1.432.707        | 1.453.119        | (20.412)         |
| Servizio di vigilanza                                                                                                                                  | 1.122.782        | 1.102.625        | 20.157           |
| Utenze                                                                                                                                                 | 525.243          | 643.702          | (118.459)        |
| Assicurazioni                                                                                                                                          | 403.253          | 402.517          | 736              |
| Comunicazioni sociali e assemblee                                                                                                                      | 91.847           | 114.192          | (22.345)         |
| Compensi organi sociali, OdV e revisore contabile                                                                                                      | 640.151          | 507.616          | 132.535          |
| Consulenze e altri servizi                                                                                                                             | 426.795          | 490.320          | (63.525)         |
| Consulenze e spese connesse alla gestione dell'AdR                                                                                                     | 390.736          | 522.317          | (131.581)        |
| Consulenze e spese connesse alla gestione dei contenziosi                                                                                              | 485.905          | 1.018.630        | (532.725)        |
| Rappresentanze, viaggi e trasferte                                                                                                                     | 67.553           | 34.315           | 33.238           |
| Altri e componenti straordinarie                                                                                                                       | 825.570          | 804.314          | 21.256           |
| <b>Totale Costi per Servizi ante spese per Costi per cd<br/>Riposizionamento CIS, per capannoni ricollocati e per Oneri di<br/>manutenzione viaria</b> | <b>6.412.542</b> | <b>7.093.667</b> | <b>(681.125)</b> |
| Costi non ricorrenti (riposizionamento CIS)                                                                                                            | 1.190.885        | 151.296          | 1.039.589        |
| Spese per capannoni ricollocati                                                                                                                        | 103.564          | -                | 103.564          |
| Oneri di manutenzione viaria ASI                                                                                                                       | 354.190          | -                | 354.190          |
| <b>Totale Costi per Servizi</b>                                                                                                                        | <b>8.061.181</b> | <b>7.244.963</b> | <b>816.218</b>   |

Come risulta dal suesposto prospetto, l'incremento netto della voce in esame, pari a circa Euro 0,8 milioni, è dovuto, per (i) circa Euro 1,0 milioni, alle spese sostenute per il progetto di Riposizionamento del Centro (ii) per circa Euro 0,1 milioni, alle spese sostenute in sede di ricollocazione (in vendita ovvero in locazione) di taluni capannoni oggetto di reimpossessamento in anni precedenti per i necessari adeguamenti normativi, anche catastali, nonché di pulizia, e (iii)

per Euro 0,4 milioni, a seguito della rilevazione di oneri relativi alla manutenzione viaria di anni precedenti richiesti dall'ASI che la società ha contabilizzato e contestato, il tutto al netto di un decremento netto delle altre voci, pari a circa Euro 0,7 milioni.

In particolare, il decremento netto delle altre voci, di circa Euro 0,3 milioni, si riferisce ad un generalizzato decremento delle spese per consulenza, per circa Euro 0,7 milioni complessivamente, e delle spese per Utenze, per circa Euro 0,1 milioni, al netto dell'incremento registrato nelle voci (i) "Altri e componenti straordinarie", che ha registrato un incremento di circa Euro 0,4 milioni a seguito della rilevazione di oneri relativi alla manutenzione viaria di anni precedenti richiesti dall'ASI che la società ha contabilizzato e contestato e (ii) "Compensi organi sociali e revisore contabile", che ha registrato un incremento di circa Euro 0,1 milioni, per effetto dei compensi previsti per l'Organismo di Vigilanza, istituito nel 2019, per deleghe specifiche e premialità.

### **Costi per il personale**

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, inclusi gli oneri sociali e contributivi nonché gli accantonamenti per ferie maturate e non godute, permessi, ratei di tredicesima e quattordicesima mensilità e premialità ed è sostanzialmente invariata rispetto all'esercizio precedente.

### **Ammortamento delle immobilizzazioni**

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile dei cespiti e del loro sfruttamento nella fase produttiva.

Per i cespiti in leasing gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti sulla base della residua durata dei contratti di leasing.

Il decremento della voce rispetto all'esercizio precedente (circa Euro 0,8 milioni) è strettamente correlato al decremento dei ricavi per canoni leasing per effetto della conclusione anche anticipata avvenuta nell'esercizio precedente di un cospicuo numero di essi.

### **Svalutazioni dei crediti finanziari e dei crediti compresi nell'attivo circolante**

Come già commentato nelle voci Immobilizzazioni Finanziarie e Crediti verso Clienti, le svalutazioni complessivamente ammontanti a circa Euro 0,8 milioni sono state effettuate per tenere conto dell'effettiva recuperabilità dei rispettivi crediti. Esse si riferiscono anche alla svalutazione dei crediti sorti nell'esercizio vantati nei confronti degli utenti morosi ancora inclusi nei circa originari 100 mila metri quadrati come previsto dall'AdR.

### **Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

L'importo si riferisce al valore contabile dei capannoni oggetto di vendita nel corso dell'esercizio 2019 che sono stati pari a circa 1 mila metri quadrati. Il decremento è dovuto alle minori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 1 mila metri quadrati e circa 5 mila metri quadrati rispettivamente).

### **Accantonamenti per rischi**

Si rinvia a quanto già indicato nella sezione Fondi Rischi del presente documento.

### **Oneri diversi di gestione**

Il saldo della voce è pari a circa Euro 1,1 milioni (circa Euro 1,4 milioni al 31 dicembre 2018) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

| Descrizione                              | 31/12/2019       | 31/12/2018       | Variazioni       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| IMU e Iscop                              | 377.219          | 383.515          | (6.296)          |
| Contributo Bacino del Volturno           | 3.389            | 14.766           | (11.377)         |
| Tassa Insegne Pubblicitarie              | 18.555           | 16.583           | 1.972            |
| Imposta TARI                             | 446.940          | 632.436          | (185.496)        |
| Definizione lite fiscale anno 1999 - IVA | -                | 155.555          | (155.555)        |
| Oneri per reimpossessamento capannoni    | 55.000           | 168.100          | (113.100)        |
| Imposta di Registro                      | 22.152           | 38.874           | (16.722)         |
| Altri                                    | 157.372          | 25.964           | 131.408          |
| <b>Totale</b>                            | <b>1.080.627</b> | <b>1.435.793</b> | <b>(355.166)</b> |

Come si evince dalla suesposta tabella, il decremento netto complessivo è pari a Euro 0,4 milioni. Tutte le voci che rientrano negli Oneri diversi di gestione registrano un decremento rispetto allo scorso esercizio, ad eccezione della voce Altri che registra un incremento di circa Euro 0,1 milioni per effetto della svalutazione del valore netto contabile residuo di taluni cespiti a seguito delle nuove capitalizzazioni effettuate nell'esercizio inerenti il progetto "Riposizionamento CIS".

Si ricorda che a fronte dei costi per TARI risultano stanziati complessivamente tra i ricavi (alla voce Rimborsi spese gestione rifiuti per la quota relativa all'esercizio ed alla voce Componenti straordinarie per le quote relative agli anni precedenti) circa Euro 0,7 milioni, che saranno fatturati agli utenti, per circa Euro 0,3 milioni, nell'esercizio 2020 in quanto riferiti al costo del fornitore del servizio di smaltimento, e per circa Euro 0,4 milioni, solo dopo l'effettivo pagamento di ogni singola annualità dell'Imposta. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato nella voce Valore della produzione.

### Proventi e oneri finanziari

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

Il saldo della voce è pari a circa Euro 0,7 milioni (circa Euro (0,3) milioni al 31 dicembre 2018) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

| Descrizione                                 | 31/12/2019     | 31/12/2018       | Variazioni       |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Proventi finanziari                         | 909.455        | 1.422.650        | (513.195)        |
| Oneri finanziari                            | (187.039)      | (1.736.050)      | 1.549.011        |
| <b>Totale Proventi e (Oneri) finanziari</b> | <b>722.416</b> | <b>(313.400)</b> | <b>1.035.816</b> |

#### Proventi finanziari

Il saldo della voce Proventi Finanziari al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 0,9 milioni (Euro 1,4 milioni al 31 dicembre 2018) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

| Descrizione                                                               | 31/12/2019     | 31/12/2018       | Variazioni       |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Interessi e Commissioni da contratti di Submutuo                          | 225.258        | 781.156          | (555.898)        |
| Interessi su credito finanziario e prestito obbligazionario "Convertendo" | 367.782        | 383.559          | (15.777)         |
| Interessi e altri proventi su Titoli di Stato                             | 238.237        | 238.239          | (2)              |
| Interessi di mora e di dilazione                                          | 66.242         | 14.507           | 51.735           |
| Altri minori                                                              | 11.936         | 5.189            | 6.747            |
| <b>Totale Proventi finanziari</b>                                         | <b>909.455</b> | <b>1.422.650</b> | <b>(513.195)</b> |

Il decremento registrato nell'esercizio, pari a circa Euro 0,5 milioni, è prevalentemente imputabile al decremento della quota di interessi e commissioni sui contratti di Sub-mutuo tenuto conto della naturale scadenza, talvolta anche anticipata, degli stessi.

### Oneri finanziari

Il saldo della voce Oneri Finanziari al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 0,2 milioni (Euro 1,7 milioni al 31 dicembre 2018) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

| Descrizione                                                                       | 31/12/2019     | 31/12/2018       | Variazioni         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------|
| Interessi su finanziamenti bancari                                                | 146.840        | 258.903          | (112.063)          |
| Interessi e oneri bancari su conti correnti                                       | 8.454          | 5.426            | 3.028              |
| Commissioni ed oneri per finanziamenti a lungo termine (rilascio risconti attivi) | 31.745         | 1.471.721        | (1.439.976)        |
| <b>Totale</b>                                                                     | <b>187.039</b> | <b>1.736.050</b> | <b>(1.549.011)</b> |

Il decremento registrato nell'esercizio, pari a circa Euro 1,5 milioni, è imputabile (i) al decremento degli interessi sui finanziamenti bancari, per circa Euro 0,1 milioni, in conseguenza sia del minor tasso di interesse applicato che dei significativi rimborsi effettuati, (ii) al decremento dei rilasci delle quote di risconti attivi per commissioni ed oneri sui finanziamenti per circa Euro 1,4 milioni.

### Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Il saldo della voce è pari a circa Euro 0,2 milioni (circa Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2018) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

### Svalutazioni

| Descrizione                                                          | 31/12/2019     | 31/12/2018     | Variazioni      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Di partecipazioni                                                    | 70.185         | 127.612        | (57.427)        |
| Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni | 196.307        | 196.307        | -               |
| <b>Totale Svalutazioni</b>                                           | <b>266.492</b> | <b>323.919</b> | <b>(57.427)</b> |

Il saldo della voce al 31 dicembre 2019, di circa Euro 0,3 milioni, si riferisce (i) per circa Euro 0,1 milioni alla rettifica del valore delle partecipazioni nella società Cisfi Spa e Banca Regionale di Sviluppo (ii) per circa Euro 0,2 milioni alla svalutazione degli interessi maturati nell'esercizio sul prestito obbligazionario Convertendo.

### 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 ovvero costi o altri componenti negativi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

| Saldo al 31/12/2019 | Saldo al 31/12/2018 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 43.661              | 576.496             | (532.835)  |

La voce al 31 dicembre 2019 si riferisce interamente all'IRAP corrente.

La Società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio e sono determinate applicando al reddito imponibile, ottenuto rettificando il risultato civilistico ante imposte in aumento e in diminuzione secondo quanto previsto dalla normativa fiscale, applicando le aliquote d'imposta in vigore.

### Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo.

### Riconciliazione tra l'onere fiscale corrente e l'onere fiscale teorico

Di seguito si riportano, in conformità a quanto previsto dal paragrafo 93 dell'OIC 25, le tabelle di riconciliazione tra l'onere fiscale corrente e l'onere fiscale teorico:

#### **IRES**

|                                                              |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Risultato prima delle imposte</b>                         | <b>384.995</b>     |                    |
| Onere fiscale teorico (aliquota 24%)                         |                    | <b>92.399</b>      |
|                                                              |                    |                    |
| Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi      | -                  |                    |
|                                                              |                    |                    |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi      | 1.236.076          | 296.659            |
|                                                              |                    |                    |
| <b>Totale</b>                                                | <b>1.236.076</b>   | <b>296.659</b>     |
|                                                              |                    |                    |
| Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti    | (6.289.676)        | (1.509.522)        |
|                                                              |                    |                    |
| Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi | 1.008.760          | 242.103            |
|                                                              |                    |                    |
| <b>Totale</b>                                                | <b>(5.280.916)</b> | <b>(1.267.419)</b> |
|                                                              |                    |                    |
| <b>Imponibile fiscale</b>                                    | <b>(3.659.845)</b> | <b>(878.363)</b>   |
| <b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>           |                    | -                  |

#### **IRAP**

|                                                       |                  |         |
|-------------------------------------------------------|------------------|---------|
| <b>Differenza tra valori e costi della produzione</b> | <b>(70.929)</b>  |         |
| Costi non rilevanti ai fini IRAP                      | 2.532.557        |         |
| <b>Totale</b>                                         | <b>2.461.628</b> |         |
| Onere fiscale teorico (aliquota 4,97%)                |                  | 122.353 |
|                                                       |                  |         |
| Differenze permanenti in aumento                      | 1.625.721        |         |
| Differenze permanenti in diminuzione                  | (3.208.854)      |         |
|                                                       |                  |         |
| <b>Imponibile IRAP</b>                                | <b>878.494</b>   |         |
| <b>IRAP corrente per l'esercizio</b>                  |                  | 43.661  |

### Nota integrativa, rendiconto finanziario

La Società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

## **Nota integrativa, altre informazioni**

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

### **Dati sull'occupazione**

Nel seguente prospetto è indicato il numero dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2019, ripartito per categoria e confrontato con lo stesso dato al 31 dicembre 2018.

| <b>Organico</b>                 | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>Variazioni</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------------|
| Dirigenti                       | 3           | 3           | -                 |
| Impiegati a tempo indeterminato | 10          | 11          | (1)               |
| Apprendisti                     | 2           | -           | 2                 |
| Collaboratori                   | -           | -           | -                 |
|                                 | <b>15</b>   | <b>14</b>   | <b>1</b>          |

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

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

Per l'esercizio 2019 i compensi lordi per l'Organo amministrativo sono stati pari ad Euro 427.500, per l'Organismo di Vigilanza sono stati pari ad Euro 35.000, mentre per il Collegio sindacale, sono stati pari ad Euro 70.000.

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

Il compenso lordo per la Società di revisione è stato di Euro 45.600.

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

Il capitale sociale è composto da n. 50.016.960 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,52 cadauna (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

### **Titoli emessi dalla società**

La Società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

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

In data 21 aprile 2017 (data di efficacia dell'AdR), la Società ha emesso strumenti finanziari partecipativi SFP di categoria A e B sottoscritti dalle Banche firmatarie dell'AdR.

Si evidenzia che Intesa San Paolo SpA (già Banco di Napoli), in data 23 novembre 2019, ha ceduto la propria posizione creditoria nei confronti di CIS - inclusi i titoli rappresentativi degli Strumenti

Finanziari Partecipativi – alla Kerma SPV S.r.l., società veicolo il cui credito è gestito da Prelios Credit Servicing S.p.A.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 109 del Codice Civile, si forniscono di seguito le informazioni richieste sugli Strumenti Finanziari Partecipativi (SFP):

| Titolare                               | SFP cat. A         | SFP cat. B        | TOTALE             |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Unicredit S.p.A.                       | 51.043.147         | 14.844.804        | 65.887.951         |
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 27.481.703         | 32.342.813        | 59.824.516         |
| Kerma SPV S.r.l.                       | 25.288.919         | 5.686.162         | 30.975.081         |
| <b>Totale per categoria</b>            | <b>103.813.769</b> | <b>52.873.779</b> | <b>156.687.548</b> |

L'annullamento di tutti gli SFP avrà luogo solo in caso di perdite della Società che abbiano dato luogo alla perdita dell'intero capitale sociale e conseguentemente all'annullamento di tutte le azioni emesse.

Gli SFP attribuiscono ai rispettivi titolari, a prescindere dall'ammontare della Riserva SFP tempo per tempo esistente, diritti amministrativi e patrimoniali previsti dallo Statuto e dal Regolamento SFP ad esso allegato.

#### **Contributi e aiuti erogati dalle pubbliche amministrazioni**

Ai sensi di quanto previsto dalla legge 4 agosto 2017 n. 124 si segnala che la Società, nella versione emendata dall'art. 35 del Decreto Crescita n. 34/2019, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 ha ricevuto i contributi di seguito riportati utilizzati mediante compensazione di costi previdenziali dell'esercizio:

| Soggetto erogante | Ammontare del beneficio | Causale                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fondimpresa       | 17.191                  | Regolamento per i fondi interprofessionali per la formazione continua per la concessione di aiuti di stato esentati ai sensi del regolamento CE n.651/2014 e in regime de minimis ai sensi del regolamento CE n.1407/2013. Progetto C.I.S. – Competitività, Innovazione e Sviluppo per le imprese campane |

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

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

##### **Fidejussioni e garanzie reali**

La Società ha concesso per Euro 5,24 milioni garanzie reali rappresentate dal valore delle ipoteche di II grado iscritte sugli immobili della Società – prestate a favore di utenti a garanzia di finanziamenti da essi ricevuti da istituti bancari.

##### **Impegni**

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

##### **Passività potenziali**

La Società non ha assunto passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

## **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

---

### **Patrimoni destinati ad 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 dell'art. 2427 del codice civile.

### **Finanziamenti destinati ad 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 dell'art. 2427 del codice civile.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

---

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate come meglio dettagliato in Relazione sulla Gestione. Si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

---

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

## **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 abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico ad eccezione di quanto indicato nella sezione "Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio" del presente documento.

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

---

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

---

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

## **Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

---

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la Società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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

---

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio di Euro 341.334 come segue:

1. una quota pari al 5%, pari ad Euro 17.067, alla Riserva Legale come per legge;
2. il residuo ammontare, pari ad Euro 324.267, a copertura delle perdite pregresse alla voce Utili (Perdite) a nuovo.

### **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario 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 bilancio al 31/12/2019 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

CIS - CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" S.P.A.

Nola, 27 maggio 2020

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**



# **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

**All'Assemblea degli Azionisti della società C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania  
"Gianni Nappi" SpA con sede legale in Napoli, Via Paolo Emilio Imbriani 30.**

Signori Azionisti,

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 27 maggio 2020, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019:

- progetto di bilancio, composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa;
- relazione sulla gestione.

Il bilancio viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei soci nel maggiore termine di 180 giorni, così come consentito dall' art. 106 del DL n. 18 del 17 marzo 2020 convertito nella Legge n. 27 del 24 aprile 2020.

Si premette che il Collegio Sindacale svolge la sola attività di vigilanza amministrativa ex art. 2403 e ss. c.c. in quanto l'attività di revisione legale dei conti è stata affidata dall'assemblea degli azionisti, tenutasi in data 11 luglio 2019, alla società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA (PWC).

L'impostazione della presente relazione è ispirata alle disposizioni di legge e alla Norma n. 7.1. delle *"Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate"*, emanate dal CNDCEC in data 30 settembre 2015.

## **Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati**

Nel corso dell'esercizio 2019 il collegio sindacale ha acquisito informazioni in relazione a:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la struttura organizzativa e contabile.

È stato quindi possibile verificare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche ed il numero delle risorse umane sono rimasti sostanzialmente invariati;

- in data 21 aprile 2017 è stato sottoscritto l'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. (*closing*) avendo ottenuto l'omologazione da parte del Tribunale di Nola in data 17 novembre 2016 e, in via definitiva, in data 16 febbraio 2017. Gli amministratori della società hanno, nel corso dell'esercizio, tenuto conto di tale circostanza nella attività di gestione.

La presente relazione riassume l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.
- sui risultati dell'esercizio sociale.

Le attività svolte dal collegio sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale l'intero esercizio 2019 e, nel corso dell'esercizio stesso, sono state svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

### **Attività svolta**

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi. Si sono anche avuti confronti con l'amministratore delegato ed il professionista che assiste la società in tema di assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio sindacale ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e dell'assemblea dei soci tenutesi nell'esercizio 2019.

Il collegio sindacale ha vigilato e valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti intercorsi con gli amministratori e con le persone operanti nella citata struttura e con i consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli di competenza del collegio sindacale.

Si è potuto riscontrare che:

- il settore amministrativo interno incaricato della rilevazione nelle scritture contabili dei fatti aziendali non ha avuto sostanziali modifiche rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica risulta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza legale, contabile, fiscale e societaria hanno già da anni conoscenza dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che influiscono sui risultati del bilancio della società.

Le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dall'amministratore delegato, sia in occasione delle numerose riunioni del consiglio di amministrazione, sia in

occasione degli specifici incontri avuti con i membri del collegio sindacale presso la sede della società ed anche tramite i contatti/flussi informativi informali con i membri del consiglio di amministrazione; da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio 2019, il collegio sindacale può ritenere che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere significativamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni di ristrutturazione finanziarie-economiche e patrimoniali poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- dagli incontri avuti con i rappresentanti della società di revisione incaricata della revisione legale e con il consigliere di amministrazione con delega alla supervisione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, non sono emersi elementi informativi che possano comportare specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile riguardo all'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione. Non sono stati segnalati né dalla società di revisione, né dal predetto consigliere, fatti censurabili;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

Il collegio sindacale, inoltre, dà atto che nell'esercizio 2019:

- non è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non ha ricevuto denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- non ha rilasciato pareri, a parte la proposta all'Assemblea dei soci dell'11 luglio 2019, per la scelta del soggetto a cui affidare l'attività di revisione legale dei conti per il triennio 2019 - 2021.

Il collegio sindacale ha vigilato ed ha acquisito informazioni dagli amministratori della società in merito al rispetto delle previsioni dell'accordo di ristrutturazione (AdR) ex art. 182-bis L.F. tuttora in corso, prendendo atto che, pur sussistendo rispetto al Piano un ritardo nel processo di vendita degli spazi, grazie ad una riformulazione della strategia operativa, la società ha conseguito incassi netti riferibili anche al programma immobiliare complessivamente superiori alle previsioni del Piano, potendo quindi procedere ad un rimborso accelerato dell'indebitamento finanziario rispetto alle originarie previsioni.

Il collegio sindacale ha inoltre esaminato la relazione annuale al 31 dicembre 2019, predisposta in data 29 aprile 2020 dal professionista incaricato di monitorare in merito alla attuazione del piano di ristrutturazione ai sensi dell'art 9.2 dell'accordo di ristrutturazione. Il professionista conclude la sua relazione indicando, in sintesi, che gli obiettivi del Piano sono stati sostanzialmente conseguiti e che i differenziali rilevati sono ragionevolmente qualificabili come "non significativi", avendo a riferimento la complessiva economia del Piano, tenuto anche conto dell'accelerazione riscontrata nel rimborso dell'indebitamento finanziario.

Il collegio, infine, segnala che gli amministratori evidenziano nella relazione sulla gestione i contenziosi in essere con un gruppo di soci riguardanti l'impugnativa della delibera assembleare assunta il 20 febbraio 2018 concernente la nomina dei nuovi amministratori, l'impugnativa della delibera assembleare assunta il 29 giugno 2017 riguardante l'approvazione del bilancio al 31.12.2016 e l'impugnativa della delibera assembleare assunta il 25 luglio 2018 riguardante l'approvazione del bilancio al 31.12.2017.

### **Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 presenta un utile di esercizio di 341.334 euro ed un patrimonio netto di 32.263.470 euro.

In data 11 giugno 2020 la società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA ha emesso la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, con giudizio positivo, senza rilievi.

La società di revisione riporta nella sua relazione che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Vengono riportati nella relazione di revisione richiami di informativa sulla tematica della continuità aziendale, sia in relazione all'accordo di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 182-bis L.F. sopra descritto, sia riguardo alle azioni e valutazioni degli amministratori della società in relazione ai possibili impatti economici e finanziari dovuti alla crisi pandemica Covid-19.

Per quanto riguarda il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio, sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché sulla verifica di errori significativi, il revisore legale indica nella propria relazione che a suo giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio del C.I.S. SpA al 31 dicembre 2019, è redatta in conformità alle norme di legge e che, con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14 comma 2, lettera e) del D.Lgs. 39/2010, non ha nulla da riportare.

In relazione al progetto di bilancio e per quanto di propria competenza, il collegio sindacale fornisce le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo non si discostano da quelli adottati negli esercizi precedenti;
- non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo esaminato l'impostazione generale data al progetto di bilancio, la sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione. In particolare è stato accertato che nelle note al bilancio gli amministratori della società abbiano riportato sufficienti informazioni relative alla continuità aziendale, agli effetti dell'accordo di ristrutturazione sopra citato, alle azioni ed effetti della crisi pandemica da "Covid-19" ed al contenzioso con alcuni soci;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta nella nota integrativa, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

## **Conclusioni**

Sulla base di quanto sopra esposto, per quanto di propria competenza e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, considerate anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, segnalati i richiami di informativa sulla "continuità aziendale", il collegio, all'unanimità, ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Nola, 11 giugno 2020  
PER IL COLLEGIO SINDACALE  
IL PRESIDENTE  
Aurelio Fedele



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI  
SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N°39**

**C.I.S. CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA  
"GIANNI NAPPI" SPA**

**BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019**

## ***Relazione della società di revisione indipendente***

*ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n°39*

Agli azionisti di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA

---

### ***Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio***

---

#### ***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### ***Richiami di informativa***

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi, segnaliamo quanto segue:

- Gli amministratori indicano nel paragrafo "Continuità Aziendale" della nota integrativa che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale che si basa sulla intervenuta omologa dell'accordo di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 182 bis del Regio Decreto del 16 marzo 1942, n°267 e della stipula in data 21 aprile 2017 del contratto con il ceto bancario creditore (l'"Accordo"). Nel sopraindicato paragrafo gli amministratori indicano, inoltre, che la Società sta provvedendo con regolarità al pagamento

dei debiti finanziari secondo le previsioni dell'Accordo e che, considerate le dinamiche economico, patrimoniali e finanziarie rilevate alla data del 31 dicembre 2019 e i relativi scostamenti rispetto alle previsioni del piano industriale alla stessa data, sino al momento attuale, gli obiettivi del piano industriale sono stati sostanzialmente conseguiti e i differenziali rilevati sono ragionevolmente qualificabili come "non significativi" avendo a riferimento la complessiva economia del piano industriale, tenuto anche conto dell'accelerazione riscontrata nel rimborso dell'indebitamento finanziario.

- Gli amministratori nei paragrafi "Continuità aziendale" e "Emergenza sanitaria da Covid-19" della nota integrativa descrivono gli effetti sull'attività della Società derivanti dalla diffusione della pandemia e dai provvedimenti legislativi a carattere di urgenza assunti dal Governo italiano per il relativo contenimento. In particolare, gli amministratori indicano che gli impatti strutturali della pandemia sulla Società, potranno valutarsi in modo puntuale solo all'esito della conclusione dell'attuale fase di emergenza sanitaria ed economica e della relativa incertezza. Riportano, infine, che alla data di redazione del bilancio d'esercizio, la Società, data anche la riserva di cassa disponibile, non ha tensioni di cassa ancorché i flussi degli incassi ad oggi siano inferiori a quelli normali e che, qualora il trend economico-finanziario della Società si stabilizzasse su livelli medi non peggiori di quelli registrati finora e in assenza di componenti negative non ricorrenti, non dovrebbe essere pregiudicata la continuità aziendale nel corso del 2020.

### *Altri aspetti*

L'attività di revisione contabile si è svolta nel contesto eccezionale e del tutto imprevedibile che si è creato a causa dell'emergenza Covid-19 e dei connessi provvedimenti, anche di natura restrittiva alla circolazione, emanati dal Governo italiano a tutela della salute dei cittadini.

In considerazione di ciò, le procedure di revisione previste dagli standard professionali sono state eseguite mediante (i) una rimodulata organizzazione del personale improntata ad un ampio uso di *smart working*; (ii) una diversa modalità di esecuzione delle attività, anche con riferimento alla raccolta delle evidenze probative, utilizzando prevalentemente documentazione in formato elettronico trasmessaci da remoto; (iii) l'utilizzo di strumenti tecnologici per le interlocuzioni, a distanza, con i referenti aziendali e con gli organi di *governance*.

### *Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata

informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli

- elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

### *Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari*

#### *Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010*

Gli amministratori di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Napoli, 11 giugno 2020

PricewaterhouseCoopers SpA



Carmine Elio Casalini  
(Revisore legale)