



Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
chiuso al

31/12/2017

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2017
al 31/12/2017

Sede in Località Burchio snc, 50063 Figline e Incisa Valdarno (FI)
Capitale sociale euro 6.467.400 interamente versato
Cod. Fiscale 02344630484
Iscritta al Registro delle Imprese di FIRENZE nr. 02344630484
Nr. R.E.A. 525376

INDICE degli Argomenti

- Introduzione
- ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ, DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE
 - Caratteristiche della società in generale
 - Indicatori di risultato
 - Indicatori reddituali
 - Indicatori economici
 - Indicatori di solidità
 - Indicatori di solvibilità (o liquidità)
- AZIONI PROPRIE E DEL GRUPPO
- FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO
- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE
- RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori azionisti,
sottoponiamo al Vostro esame e alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Il risultato di esercizio, come di consueto fortemente influenzato dalle quote di ammortamento di competenza dell'anno (oltre 200.000 euro) registra una perdita di euro 224.703, inferiore di euro 40.960 rispetto a quella registrata nell'esercizio precedente 2016, che ammontava ad euro 265.663.

Anche nel corso dell'esercizio appena trascorso l'E. di C. S.p.A. società benefit ha continuato nella propria azione di perseguimento delle finalità sociali, promuovendo rapporti con tutti gli interlocutori interessati a sviluppare idee di business diversificate, finalizzate a costruire la "casa degli imprenditori", operando nelle tre consuete aree: immobiliare, convegnistica e formazione, perseverando nell'opera di razionalizzazione dei costi compatibile con gli obiettivi di crescita della società.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuta a riguardo dei dettami di cui all'art. 2.428 del codice civile come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 2 febbraio 2007, n. 32, ed ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2017 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile in vigore dal 1° gennaio 2004, (D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni), nonché nel rispetto delle norme fiscali innovate dalla riforma fiscale, entrata in vigore dal 1° gennaio 2004 e introdotta dal D.Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344 e successive modificazioni e integrazioni.

Situazione generale della società

Nel 2017 si è registrato un sensibile miglioramento del risultato economico rispetto al 2016, in quasi tutte le aree di business.

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa, riclassificata con un criterio economico-gestionale finalizzato ad evidenziare i risultati per tipologia di attività economica:

RIEPILOGO	Bilancio 2016	Bilancio 2017	Scostamento rispetto al 2016	scostamento % rispetto al 2016	Piano di sviluppo 2017	Scostamento rispetto piano di sviluppo
IMMOBILIARE	-€ 91.399,00	-€ 60.404,00	€ 30.995,00	33,91%	€ 2.141,00	-€ 62.545,00
Ricavi	€ 315.330,00	€ 346.895,00	€ 31.565,00	10,01%	€ 445.829,00	-€ 98.934,00
Costi	-€ 198.563,00	-€ 198.950,00	-€ 387,00	-0,19%	-€ 231.931,00	€ 32.981,00
Ammortamenti	-€ 208.166,00	-€ 208.349,00	-€ 183,00	-0,09%	-€ 211.757,00	€ 3.408,00
CONVEGNISTICA	€ 31.645,00	€ 69.964,00	€ 38.319,00	121,09%	€ 114.545,00	-€ 44.581,00
Ricavi	€ 103.705,00	€ 101.428,00	-€ 2.277,00	-2,20%	€ 206.470,00	-€ 105.042,00
Costi	-€ 72.059,00	-€ 31.464,00	€ 40.595,00	56,34%	-€ 91.925,00	€ 60.461,00
FORMAZIONE	€ 5.787,00	€ 3.187,00	-€ 2.600,00	-44,93%	€ 13.127,00	-€ 9.940,00
Ricavi	€ 24.565,00	€ 7.306,00	-€ 17.259,00	-70,26%	€ 54.435,00	-€ 47.129,00
Costi	-€ 18.778,00	-€ 4.119,00	€ 14.659,00	78,06%	-€ 41.308,00	€ 37.189,00
Altri ricavi	€ 1.515,00	€ 896,00	-€ 619,00	-40,86%	€ 4.000,00	-€ 3.104,00
Costi comuni	-€ 230.519,00	-€ 198.730,00	€ 31.789,00	13,79%	-€ 201.396,00	€ 2.666,00
Risultato gestione caratteristica	-€ 282.971,00	-€ 185.087,00	€ 97.884,00	34,59%	-€ 67.583,00	-€ 117.504,00
gestione finanziaria	-€ 40.361,00	-€ 43.915,00	-€ 3.554,00	-8,81%	€ 48.328,00	€ 4.413,00
gestione straordinaria	€ 57.669,00	€ 4.299,00	-€ 53.370,00	-92,55%	€ -	€ 4.299,00
risultato ante imposte	-€ 265.663,00	-€ 224.703,00	€ 40.960,00	15,42%	-€ 115.911,00	-€ 108.792,00
risultato al netto degli ammortamenti	-€ 57.497,00	-€ 16.354,00	€ 41.143,00	71,56%	€ 95.846,00	-€ 112.200,00

Il margine di contribuzione dell'area immobiliare ha ridotto la perdita di circa il 34%; il margine dell'area convegnistica presenta un risultato positivo superiore del 121%, mentre per l'area formazione il margine si è ridotto di quasi il 45%. Anche i costi comuni alle tre aree hanno registrato un decremento di poco inferiore al 14% e quindi la gestione caratteristica ha registrato complessivamente una diminuzione della perdita del 34,6% rispetto all'anno 2016.

L'aumento degli oneri finanziari e il minor risultato della gestione straordinaria non hanno comunque azzerato il miglioramento del risultato ante imposte che presenta una diminuzione della perdita del 15,4 %.

Tale miglioramento non risulta tuttavia in linea con i risultati attesi del piano di sviluppo per il 2017 che prevedeva una diminuzione della perdita in misura molto superiore (lo scostamento è di oltre 108.000 euro). Tale scostamento è dovuto essenzialmente ad un ritardo nel conseguimento del volume di affari dell'area immobiliare (minor margine rispetto alle attese di oltre 62.000 euro) e del margine della convegnistica (-44.581 euro) e della formazione (-10.000 euro circa).

Le spese generali e gli oneri finanziari sono risultati inferiori anche rispetto a quanto previsto nel piano di sviluppo (in totale circa 7.000 euro).

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi e della perdita dell'attuale esercizio, è pari a euro 5.151.263.

L'attivo immobilizzato della società è finanziato nel seguente modo:

- 61,5% patrimonio netto;
- 31,1 % passivo consolidato.
- 7,4% passivo corrente

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a euro 703.848, rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per euro 85.921, delle banche per euro 238.256 e dei soci per euro 259.194.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a euro – 613.815.

Si registra una ridotta percentuale di insolvenze e di ritardi nell'incasso dei crediti nei confronti dei clienti.

Informativa sulle operazioni di sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti a medio/lungo termine ai sensi della L. 3/8/2009 n.102 (Avviso comune – moratoria dei debiti)

Dalla data del 3 luglio 2017 è in atto la sospensione della corresponsione delle rate del finanziamento ipotecario in essere con Banca Etica, ammontante a tale data a euro 1.571.681,25, fino alla data del 3 dicembre 2018 compresa. Tale sospensione è stata concordata con l'atto modificativo sottoscritto in data 27 giugno 2017 che contestualmente ha stabilito l'allungamento della durata di tale finanziamento con la modifica della scadenza finale dal 3 gennaio 2026 al 3 luglio 2032.

Indicatori reddituali

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio. L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

Descrizione indice	31/12/2017	31/12/2016
Margine operativo lordo (MOL)	+ 27.562	- 17.138
EBIT	-180.787	-225.287

Indicatori economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2017	31/12/2016
ROE netto - (Return on Equity)	-4,36%	-5,05%
ROI - (Return on Investment)	-2,51 %	-2,96 %
ROS - (Return on Sales)	-57,88 %	-64,18 %

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziaria". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale finanziario:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

Imm. Immateriali	26.087	Capitale sociale	6.467.400
Imm. Materiali	8.305.248	Riserve	(1.316.137)
Imm. Finanziarie	38.429,00		
Attivo fisso	8.369.764	Mezzi propri	5.151.263
Magazzino	896		
Liquidità differite	83.154		
Liquidità immediate	5.983		
Attivo corrente	90.033	Passività consolidate	2.604.686
		Passività correnti	703.848
Capitale investito	8.459.797	Capitale di finanziamento	8.459.797

Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2017	31/12/2016
Margine primario di struttura	-3.231.501	-3.276.759
Quoziente primario di struttura	0,62	0,62
Margine secondario di struttura	-663.860	-1.443.795
Quoziente secondario di struttura	0,84	0,83

Il **Quoziente secondario di struttura** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri + Passività consolidate
Attivo fisso

Con riferimento al secondo aspetto, vale a dire la composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2017	31/12/2016
Quoziente di indebitamento complessivo	0,64	0,65
Quoziente di indebitamento finanziario	0,60	0,60

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2017	31/12/2016
Margine di disponibilità	-618.371	-1.342.942
Quoziente di disponibilità	0,06	0,08
Margine di tesoreria	-626.073	-1.425.417
Quoziente di tesoreria	0,05	0,08

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE ANCHE INDIRECTAMENTE E ACQUISTATE E/O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO Artt. 2435-bis co. 7 e 2428, nn. 3, 4 codice civile

Alla data di chiusura del bilancio, nel portafoglio della società risultano possedute n. 3.130 azioni ordinarie proprie, ciascuna del valore nominale di euro 50.

Complessivamente il pacchetto azionario detenuto in proprio ammonta al 2,42 % del capitale sociale.

L'acquisto delle azioni proprie, è stato perfezionato negli anni 2016 e 2017 ed è avvenuto nel rispetto delle norme di legge mediante donazioni da parte di vecchi soci e per azioni completamente liberate.

Il valore delle azioni proprie in portafoglio compare nell'apposita riserva negativa del passivo.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi, non si segnalano fatti di rilievo che possano influire in modo rilevante sull'andamento aziendale.

In questo periodo si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio, e sono altresì continuate in modo regolare le operazioni produttive.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'andamento dei risultati di fatturato e della raccolta di fondi derivanti dall'aumento di capitale, inferiori alle attese rispetto a quanto previsto dal piano di sviluppo e fondamentali per dare nuovo impulso ai progetti descritti nello stesso sono i motivi per cui abbiamo cercato nuove piste progettuali.

Grazie alla storia, identità oggi espressa pienamente anche dalla forma giuridica di E. di C. S.p.A. società benefit, siamo entrati in contatto con un fondo chiuso di social impact nato nel 2016 in cui abbiamo riscontrato una grande affinità di mission e vision.

SEFEA IMPACT SGR S.p.A., in qualità di Società di Gestione del Risparmio autorizzata da Banca d'Italia, svolge attività di gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione, la costituzione e l'istituzione di fondi di investimento EuVECA dedicati a investitori istituzionali.

SEFEA IMPACT nasce dall'esperienza della **finanza etica**, tutti i fondi sono, infatti, caratterizzati da una strategia di Impact Investing (impatto economico, sociale e ambientale positivo, sia nella raccolta che nell'impiego). Il Fondo Sì – Social Impact è il

primo fondo di investimento lanciato dalla società. SEFEA IMPACT SGR S.p.A. è controllata da SEFEA S.C., una società con un'esperienza più che decennale nella finanza per l'economia sociale.

Il target di SEFEA Impact è composto da imprese che abbiano come obiettivo primario quello di raggiungere **un chiaro e misurabile obiettivo sociale**, cioè produrre attraverso la propria azione imprenditoriale degli **impatti positivi sulla comunità a livello sociale, ambientale, culturale**, etc.

Il Fondo interviene secondo le seguenti caratteristiche:

- Strumenti di equity (quote sociali, azioni) o quasi equity (prestiti obbligazionari convertibili, prestiti partecipativi, strumenti subordinati, etc.), combinando eventualmente strumenti di prestito garantiti e non garantiti. Nell'ambito degli investimenti in equity, acquisiscono di norma partecipazioni di minoranza.
- Co-investimento operando come partner finanziario e tecnico per lo sviluppo del progetto
- Dimensione investimento. L'investimento è compreso tra i 300.000 € e i 2.000.000 €.
- La durata media attesa degli investimenti del Fondo è di 5 anni.

A seguito di diversi incontri con la dirigenza del fondo ed analisti, abbiamo cominciato l'iter procedurale con la presentazione della candidatura di un'idea progettuale di spin-off in febbraio 2018 che è stata superata per cui E. di C. S.p.A. società benefit è stata formalmente inserita nell'elenco delle società target per la valutazione e l'analisi del progetto presentato.

La proposta progettuale riguarda una nuova società, controllata da E. di C. S.p.A. società benefit, che, avvalendosi di nuove risorse finanziarie e competenze specifiche, sia in grado di potenziare l'attività di convegnistica e di servizi che attualmente svolge E. di C. S.p.A. società benefit in linea con il piano di sviluppo, utilizzando primariamente risorse locali del Polo Lionello Bonfanti e contribuendo in tal modo a un potenziale beneficio di contrazione dei costi.

Tale società stipulerà un contratto di locazione a titolo oneroso con E. di C. S.p.A. società benefit, attraverso il quale contribuirà al conseguimento degli obiettivi economico-finanziari prefissati dal piano di sviluppo.

Altro elemento da rilevare riguarda alcuni contratti di locazione in previsione da perfezionare entro il 31 dicembre 2017 dell'area immobiliare che hanno subito rinvii a motivazioni strettamente collegate all'andamento aziendale dei previsti inquilini e alla crisi del loro settore specifico. Per quanto riguarda l'area della convegnistica, l'attività di sviluppo ha messo in evidenza la necessità di effettuare diversi investimenti in attività promozionale e risorse umane specializzate e dedicate. Per tale ragione i ricavi di

quest'area si sono manifestati inferiori alle attese. Un ulteriore fattore che ha contribuito a maggiori esborsi finanziari rispetto al previsto, ha riguardato la trattativa per la rinegoziazione del mutuo fondiario in essere, che si è conclusa definitivamente nel luglio 2017.

Gli eventi e le circostanze sopra indicate, che hanno condotto ad una situazione di tensione finanziaria, determinano incertezze con riferimento alla continuità aziendale dell'impresa. Tuttavia, valutati attentamente gli andamenti aziendali, la loro prevedibile evoluzione e l'esposizione dell'impresa a rischi e incertezze, è stato ritenuto adeguato predisporre il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 in base ai principi applicabili in condizioni di continuità aziendale, tenuto conto dei piani di riorganizzazione dell'assetto aziendale sopra descritti e degli impegni degli azionisti a continuare a sostenere finanziariamente la Società, che consentiranno all'azienda di disporre delle risorse necessarie per poter continuare l'esistenza operativa nel prevedibile futuro e raggiungere nel medio termine il proprio equilibrio economico e finanziario.

RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2017 e la proposta di portare a nuovo la perdita d'esercizio pari a euro 224.703.

Luogo e data

FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI), 27 marzo 2018

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Eva Gullo	Presidente del CdA
Franco Caradonna	Consigliere
Annunziata D'Oronzo	Consigliere
Irene Giordano	Consigliere
Ugo Pettenuzzo	Consigliere
Koen Vanreusel	Consigliere