

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
chiuso al

31/12/2018

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2018
al 31/12/2018

Sede in Localita' BURCHIO SNC, 50063 FIGLINE E INCISA VALDARNO FI
Capitale sociale euro 6.743.100
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 SOCIETA', DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE
 - Caratteristiche della società in generale
 - Indicatori di risultato
 - Indicatori finanziari di risultato
 - Indicatori reddituali
 - Indicatori economici
 - Indicatori di solidità
 - Indicatori di solvibilità (o liquidità)
- AZIONI PROPRIE E DEL GRUPPO
- OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE E DEL GRUPPO
- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE
- RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori azionisti,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2018, che hanno portato una Perdita di euro 190.847 .

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 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 31/12/2018 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

La situazione della società si presenta con un miglioramento nella parte immobiliare dovuta a nuove locazioni che hanno portato un incremento nel nostro fatturato di circa il 20% e nonostante gli investimenti effettuati per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, che ha portato ad esborsi pari a 65.000 euro circa, abbiamo avuto un contenimento dei costi rapportato all'anno precedente pari al 4.4%.

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a euro 5.291.258.

L'attivo immobilizzato della società è finanziato nel seguente modo

64,38 % patrimonio netto;

29,46.% passivo consolidato.

6,16% passivo corrente

Questi dati mostrano che le attività della società sono state finanziate per circa 2/3 dal capitale proprio.

La struttura del capitale investito mostra una parte significativa composta da attivo circolante, dato che i valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a euro 50.138, mentre le rimanenze di merci e di prodotti finiti sono valutate in euro 317.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di euro 36.890: la maggior parte di tale somma è considerata esigibile nell'arco di un esercizio.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a euro 547.241, rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per euro 70.474 e delle banche per euro 272.720 .

E. DI C. S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

Relazione sulla Gestione

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a euro -455.410 ed evidenzia comunque un miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

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

La situazione economica presenta aspetti positivi, anche se non di dimensione eclatante.

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 ad 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 del 03 gennaio 2026 al 03 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	31/12/2018	31/12/2017
Fatturato	412.925	355.201
Valore della produzione	480.374	477.026
Risultato prima delle imposte	-190.847	-224.703

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2018	31/12/2017
Margine operativo lordo (MOL)	90.030	2.766
Risultato operativo	-45.633	-83.757
EBIT integrale	-142.374	-180.787

Indicatori economici

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

Descrizione indice	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto - (Return on Equity)	-3,61%	-4,36%
ROI - (Return on Investment)	-1,40 %	-2,51 %
ROS - (Return on Sales)	-27,39 %	-57,88 %

ROE netto - (Return on Equity)

E. DI C. S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

Relazione sulla Gestione

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Risultato netto dell'esercizio}}{\text{Patrimonio netto medio del periodo}}$$

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni operativa, finanziaria, straordinaria e tributaria.

ROI - (Return on Investment)

Il *ROI* è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Risultato operativo}}{\text{Totale investimenti operativi medi del periodo}}$$

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

ROS - (Return on Sales)

Il *ROS* è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Risultato operativo}}{\text{Fatturato}}$$

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del risultato operativo sul fatturato (o eventualmente sul valore della produzione). In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

Indicatori finanziari

Laddove la società risulti capitalizzata adeguatamente e dimostri di essere in grado di mantenere un equilibrio finanziario nel medio-lungo termine, non è necessario fornire ulteriori indicazioni in merito alla situazione finanziaria della società.

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	20.604	Capitale sociale	6.743.100
Imm. materiali	8.160.164	Riserve	(1.451.842)
Imm. finanziarie	38.429		
Attivo fisso	8.219.197	Mezzi propri	5.291.258
Magazzino	318		
Liquidità differite	46.965		
Liquidità immediate	50.138		

E. DI C. S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

Relazione sulla Gestione

Attivo corrente	97.421	Passività consolidate	2.484.997
		Passività correnti	547.241
Capitale investito	8.323.495	Capitale di finanziamento	8.323.496

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	31/12/2018	31/12/2017
Margine primario di struttura	-2.928.506	-3.231.501
Quoziente primario di struttura	0,64	0,62
Margine secondario di struttura	-1.153.965	-663.860
Quoziente secondario di struttura	0,95	0,84

Il **Margine primario di struttura** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$\text{Mezzi propri} - \text{Attivo fisso}$$

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

$$\frac{\text{Mezzi propri}}{\text{Attivo fisso}}$$

Il **Margine secondario di struttura** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$(\text{Mezzi propri} + \text{Passività consolidate}) - \text{Attivo fisso}$$

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

$$\frac{\text{Mezzi propri} + \text{Passività consolidate}}{\text{Attivo fisso}}$$

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

E. DI C. S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

Relazione sulla Gestione

Descrizione indice	31/12/2018	31/12/2017
Quoziente di indebitamento complessivo	0,60	0,64
Quoziente di indebitamento finanziario	0,53	0,60

Il **Quoziente di indebitamento complessivo** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Passività consolidate + Passività correnti}}{\text{Mezzi propri}}$$

Il **Quoziente di indebitamento finanziario** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Passività di finanziamento}}{\text{Mezzi propri}}$$

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	31/12/2018	31/12/2017
Margine di disponibilità	-1.095.541	-618.371
Quoziente di disponibilità	0,04	0,06
Margine di tesoreria	-1.095.859	-626.073
Quoziente di tesoreria	0,04	0,05

Il **Margine di disponibilità** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$\text{Attivo corrente} - \text{Passività correnti}$$

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

$$\frac{\text{Attivo corrente}}{\text{Passività correnti}}$$

Il **Margine di tesoreria** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate}) - \text{Passività correnti}$$

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

$$\frac{(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate})}{\text{Passività correnti}}$$

E. DI C. S.P.A. SOCIETA' BENEFIT

Relazione sulla Gestione

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE ANCHE INDIRETTAMENTE 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 nr. 3.160 azioni ordinarie proprie, ciascuna del valore nominale di euro 50.

Complessivamente il pacchetto azionario detenuto in proprio ammonta al 2.34% del capitale sociale.

L'acquisto delle azioni proprie, è stato perfezionato negli anni 2016, 2017 e 2018 ed è avvenuto nel rispetto delle norme di legge mediante donazioni da parte di 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

In un contesto fortemente relazionale come il nostro, il nuovo piano di sviluppo (definito anche piano di impatto) di EdiC SpA SB parte da una mappatura delle relazioni su più livelli al fine di evidenziare potenziali processi di creazione di valore. Sulla base delle sinergie che possono essere poste in atto a livello locale, nazionale ed internazionale emerge la possibilità di incrementare le attività economiche sia per quanto riguarda l'area immobiliare che per le attività no core. Tali attività e servizi possono essere configurati attorno a tre grandi aree: formazione, servizi alla persona e sviluppo sostenibile. Inoltre, rispetto all'organizzazione di EdiC SpA SB, la condivisione di un focus riguardo la *governance*, ha portato all'attivazione di un tavolo di consultazione e di dialogo con i maggiori *stakeholders*, al fine di potenziare i processi di creazione di valore e meglio evidenziare lo specifico apporto della nostra società rispetto al bene comune, ed in particolare "la creazione di modelli economici a prova di futuro" (art. 3 Statuto societario), grazie al progetto di Economia di Comunione.

Attività core: Area immobiliare

Con riferimento ai servizi *core* legati alla proprietà dell'immobile, da inizio 2018 si è verificato un incremento degli spazi locati, con una crescita del relativo fatturato pari a circa il 20%, incremento che prevediamo possa proseguire nel 2019, abbiamo attualmente in corso trattative per nuove locazioni, anche in conseguenza al rafforzamento dell'identità e *mission* aziendale sia a livello regionale che nazionale.

Attività no core

Su altri fronti, in continuità con le attività poste in essere dal precedente Consiglio di Amministrazione, che negli anni del proprio mandato ha avviato numerose iniziative, partecipazioni e collaborazioni, che oggi rappresentano un patrimonio prezioso per la Società, anche l'attuale Consiglio di Amministrazione intende sviluppare ulteriori progetti, in sinergia con aziende e organizzazioni dell'economia civile, dell'economia di comunione e non solo.

Sul territorio toscano, in particolare, sta emergendo la possibilità di nuovi progetti di rilievo in collaborazione con la Cittadella di Loppiano, di cui il Polo Lionello Bonfanti si sente ed è riconosciuto come parte integrante, ma anche con altre realtà di riferimento, incluse alcune istituzioni scolastiche.

Sul territorio nazionale, invece, diverranno presto operative le collaborazioni con AIPEC (l'Associazione Imprenditori Italiani per un'Economia di Comunione) e con la rete nazionale di persone, organizzazioni e comunità legate all'EdC, ma anche quelle con molte altre realtà, non solo aziendali, sostenute dallo sviluppo di nuove strategie relazionali.

A seguire descriviamo sinteticamente alcuni dei principali progetti del nuovo piano di sviluppo.

Lo spin off e la NewCo

Nella relazione sulla gestione del 2017 si era prefigurato l'intervento di un Fondo di Private Equity per finanziare la proposta progettuale di una società spin off di E. di C. S.p.a. S B al fine di potenziare l'attività di convegnistica e servizi. Questo avrebbe permesso un conseguimento degli obiettivi economico-finanziari prefissati dal piano di sviluppo mediante un contratto di locazione delle sale disponibili dell'immobile. Lo studio di fattibilità di questo progetto, prevedeva il collegamento delle strutture e dei servizi della E. di C. S.p.a. a quelle della Cittadella di Loppiano, in cui è inserito il Polo Lionello Bonfanti, e al territorio circostante.

Nel giugno 2018 la Cittadella di Loppiano commissionava ad una Società specializzata uno studio dello stato di fatto rispetto alla recettività ed alla accoglienza della Cittadella che ha investito anche il Polo Lionello, ed ha evidenziato quanto sino ad oggi non sia stata adeguatamente sviluppata questa dimensione esperienziale e turistica tipica dei nostri luoghi ponendo in luce un alto *potenziale di sviluppo* nell'ambito della ospitalità e convegnistica.

Preso atto di tale percorso avviato dalla Cittadella, la nostra Società ha avanzato la proposta di unire i due progetti, sostanzialmente affini, per procedere in sinergia nel realizzare il progetto "Accoglienza unica" mediante una New Co (già in valutata da noi quale spin off).

Il futuro soggetto giuridico (per il quale è già stato elaborato un apposito businessplan) potrebbe quindi essere presentato al fondo di Private Equity SEFEA Impact in continuità con l'idea originaria elaborata dalla nostra Società e a suo tempo già proposta, in quanto risulterebbe ulteriormente rafforzato l'impatto sociale di cui è portatore.

La cittadella di Loppiano sta studiando la proposta avanzata dalla nostra società.

Area formazione, consulenze e convegnistica

Il consistente sviluppo relazionale di Edic SpA S.B. e della Cittadella di Loppiano, così come quello dell'AIPEC, ci ha indotto ad evidenziare la necessità e la opportunità di implementare nuove attività formative, con i servizi connessi, anche di consulenza, principalmente inerenti l'area formativa economico-aziendale. In sinergia con altre realtà formative

Relazione sulla Gestione

esistenti sul territorio e presso la nostra struttura sono pertanto in fase di progettazione corsi aziendali orientati agli imprenditori e ad altre categorie di operatori economici.

Tra le attività formative già in essere e che verranno potenziate citiamo inoltre:

- “Scuola di Economia Biblica” del prof. Luigino Bruni, nel 2019 si svolgeranno tre corsi (nel 2018 se ne è svolto uno);
- Per il corso “Governare i Carismi”, corsi di formazione dedicati alle congregazioni religiose e alle imprese che gestiscono le opere governate dagli ordini religiosi, nel 2019 sono in calendario tre corsi (nel 2018 se ne è svolto uno);
- “Per-corso di Formazione EdC”, corso di formazione mensile, in collaborazione con altri protagonisti dell’Economia di Comunione, fruibile anche online. Periodo: gennaio - giugno 2019.
- Formazione degli studenti delle scuole che vengono in visita al Polo: in collaborazione con la SEC sono stati elaborati e pubblicizzati i moduli di formazione e i percorsi di alternanza scuola lavoro dedicati all’Economia civile e all’Economia di Comunione per gli studenti delle scuole secondarie di primo e secondo grado. Nel 2019 si è già riscontrato un incremento degli studenti che vengono al Polo (nr. 276 per il 2018 e nr. 280 per il primo trimestre 2019)
- Mostra SCIC (Mostra dell’Economia Sociale Civile e di Comunione), in collaborazione con lo I.U. Sophia e con altre organizzazioni e sponsor si porterà a compimento entro il 30 luglio 2019 l’aggiornamento dei contenuti dell’esposizione della mostra per adeguarla alle più recenti esperienze dell’Economia civile e dell’Economia di Comunione (per es. Prophetic Economy). Contemporaneamente verrà strutturata e realizzata la strategia di comunicazione della mostra nell’ambito di un percorso di imprenditorializzazione.

Sul territorio nazionale, invece, diverranno presto operative le collaborazioni con A.I.P.E.C. (l’Associazione Imprenditori Italiani per un’Economia di Comunione).

Area servizi alla persona

Nel corso del 2019 si sono intrapresi una serie di studi volti alla riqualificazione di alcune aree del Polo per incrementare i servizi dedicati al benessere ed allo sviluppo integrale della persona in ogni fase della vita (palestra, co-housing, laboratori intergenerazionali, percorsi invecchiamento attivo ecc.)

Area sviluppo sostenibile

Varie relazioni e sinergie con movimenti e associazioni impegnate da tempo nella salvaguardia del creato, maturate anche attraverso l’impegno e la presenza di Edic Spa in molteplici eventi e percorsi di cambiamento sul territorio nazionale, hanno portato a meglio evidenziare l’imprescindibile legame tra economia di comunione e sviluppo sostenibile.

In tale prospettiva, oltre alla promozione di alcuni eventi culturali si è evidenziata l’opportunità di generare nuovi progetti:

- un rinnovato e maggiore impegno all’interno della manifestazione autunnale LoppianoLAB, che per il 2019 avrà per tema proprio lo sviluppo sostenibile e che coinvolgerà molteplici soggetti di grande rilievo nello scenario nazionale.
- un Innovation Center, al fine di implementare nuovi processi gestionali, organizzativi e di innovazione tecnologica all’interno delle aziende;
- un’Expo legata alla sostenibilità, per valorizzare le buone pratiche e le nuove frontiere

dell'imprenditorialità sostenibile, al fine di creare reti e processi di facilitazione anche a livello internazionale.

Sulla base dell'andamento confortante dei dati del I° trimestre 2019 e delle numerose nuove trattative attive in corso, nonché tenuto conto dell'avvio dei progetti summenzionati, unitamente agli impegni assunti dagli azionisti a continuare a sostenere finanziariamente la società che consentiranno all'azienda di disporre delle risorse necessarie per continuare l'esistenza operativa nel medio termine, abbiamo predisposto il bilancio di esercizio al 31.12.2018, in base ai principi applicabili ed in condizioni di continuità aziendale.

RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Si propone di destinare la perdita di esercizio ammontante a complessivi euro 190.847,00 come segue: per euro 74.680 utilizzando la riserva da sovrapprezzo azioni e per euro 116.167,00 riporto a nuova perdita.

Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2018

Figline e Incisa Valdarno 29 marzo 2019

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente: Giorgio Del Signore

I Consiglieri:

Flavia Cerino

Rebeca Gómez Tafalla

Sandra Della Bella

Annunziata D'Oronzo

Maria Gaglione

Carlo Pigino

Fabio Vitale

Koen Vanreusel