

Perimetro Gestione Proprietà Immobiliari S.C.p.A.

Sede legale: Via Garibaldi, 60

Capitale sociale i.v. € 158.038

Codice fiscale, Partita Iva, Reg Imp: 01269730527

Numero REA SI- 133940

duemilanove

Bilancio al 31/12/2009



ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Marco Massacesi	Presidente
Mara Elettra Balboni	Amministratore
Bruno Charlin	Amministratore
Sergio Verucci	Amministratore

COLLEGIO SINDACALE

Giovanni Marabissi	Presidente
Franco Belli	Sindaco Effettivo
Sirio Franchetti	Sindaco Effettivo

SOCIETA' DI REVISIONE

KPMG S.p.A.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2009

Signori Azionisti,

Il bilancio che sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione attiene un periodo limitato dell'esercizio in esame in quanto la Società come noto è stata costituita in data 24 luglio 2009 nell'ambito di un'operazione di valorizzazione del patrimonio strumentale della Banca MPS.

Nei primi mesi di attività la struttura è stata fortemente impegnata negli adempimenti di natura organizzativa e nell'espletamento di tutte le attività richieste dalla natura giuridica della società e dalle disposizioni contrattuali relative alla specifica operazione.

L'operatività si è svolta in conformità alle caratteristiche tipiche di una società consortile e quindi è stata essenzialmente indirizzata nell'espletamento di attività di servizio a favore delle società consorziate.

La gestione relativa al periodo in esame esprime, in linea con quanto previsto dalla natura stessa del soggetto, un risultato di sostanziale pareggio.

Andamento della gestione

Andamento del mercato

Le più recenti previsioni macroeconomiche formulate dal Fondo Monetario Internazionale vedono gran parte degli stati europei in graduale ripresa con una ripresa del PIL pari ad un punto percentuale nel 2010. Rimangono tuttavia difficili le condizioni di mercato del lavoro con un tasso di disoccupazione nell'Unione Europea superiore al 10%.

Anche il disavanzo pubblico dovrebbe aumentare raggiungendo il 7,5% del PIL nel 2010.

Anche per quanto concerne l'Italia si prospetta un graduale recupero a partire dal 2010. La ripresa di fiducia di imprese e consumatori hanno rimesso in moto la domanda interna e si prevede un recupero dei consumi, dopo due anni di contrazione, favorito anche dai tassi di interesse ancora bassi e dall'inflazione che si manterrà contenuta.

Le conseguenze della crisi continueranno comunque a condizionare l'evoluzione dei livelli produttivi nei prossimi mesi determinando una crescita a velocità modesta. Permangono infatti rischi di debolezza ed una fragilità delle componenti principali della domanda finale. Da considerare inoltre che le difficoltà di accesso al credito rappresentano ancora il maggior ostacolo al rilancio dell'attività delle imprese.

Per quanto concerne gli investimenti immobiliari gli osservatori qualificati rilevano un fatturato a livello europeo pari a 70 miliardi di euro che evidenzia una riduzione del 42% rispetto all'anno precedente. L'Italia ha registrato investimenti immobiliari per circa 5 miliardi di euro e quindi il 7,3 del totale europeo con un incremento dei volumi di attività del 40% fra il primo e il secondo semestre dell'anno. Il settore trainante rimane quello degli uffici con circa il 50% del volume annuale.

Anche il settore dell'edilizia risulta interessato da una brusca contrazione con una flessione negli investimenti in costruzione stimati nel 9,4% nel 2009.

Il calo più sensibile si registra in corrispondenza della nuova edilizia residenziale mentre il segmento delle manutenzioni straordinarie non ha mostrato particolari contrazioni.

Le compravendite hanno continuato a diminuire anche nella seconda metà del 2009 sia pure con una intensità più contenuta e comunque con diverse articolazioni legate alla qualità degli immobili e alla collocazione territoriale.

Per quanto riguarda l'erogazione del credito le banche prevedono per i prossimi mesi un ulteriore lieve irrigidimento delle politiche di offerta e condizioni di domanda sostanzialmente invariate.

(Fonti: Rapporti annuali Nomisma - Scenari Immobiliari-ANCE)

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società è il seguente (in Euro):

	31/12/09
Immobilizzazioni immateriali nette	
Immobilizzazioni materiali nette	1.697.919.225,00
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	3.460,00
Capitale immobilizzato (A)	1.697.922.685,00
Rimanenze di magazzino	
Crediti verso Clienti	32.845.727,00
Altri crediti	2.750,00
Ratei e risconti attivi	39.547,00
Attività d'esercizio a breve termine (B)	32.888.024,00
Debiti verso fornitori	- 3.236.113,00
Acconti	
Debiti tributari e previdenziali	- 9.777.705,00
Altri debiti	- 40.170.936,00
Ratei e risconti passivi	
Passività d'esercizio a breve termine (C)	- 53.184.754,00
Capitale d'esercizio netto (D) = (B)+(C)	- 20.296.730,00
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Fondi per rischi e oneri	
Altre passività a medio e lungo termine	- 1.672.800.000,00
Passività a medio lungo termine (E)	- 1.672.800.000,00
Capitale netto investito (F) = (A)+(D)+(E)	4.825.955,00
Patrimonio netto	55.035.704,00
Disponibilità liquide	50.209.749,00
Totale Patrimonio Netto e Posizione Finanziaria Netta	- 4.825.955,00

Il Capitale immobilizzato al 31/12/2009 è composto dal valore degli immobili al netto degli ammortamenti. Gli altri debiti sono rappresentati dagli interessi del finanziamento, di competenza 2009.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società è il seguente (in Euro):

	31/12/09
Locazioni	42.229.166,00
Ricavi per servizi	42.229.166,00
Costi per servizi	- 4.037.454,00
Costi per godimento beni di terzi	- 4.900,00
Ammortamenti	- 19.880.775,00
Oneri diversi di gestione	- 3.862.654,00
Costi per servizi	- 27.785.783,00
Operativo Contributi dei consorziati	33.070.005,00
Interessi attivi	816.361,00
Interessi passivi	- 40.168.110,00
Ordinario Costi di gestione del consorzio	- 39.351.749,00
Risultato prima delle imposte	8.161.639,00
Imposte sul reddito	8.161.639,00
Netto Avanzo/(Disavanzo) di gestione	-

La Società nel periodo ha stipulato contratti di servizio con la Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A., per il service contabile e amministrativo, e con la Sansedoni S.p.A. per l'utilizzo di locali in housing. La Società ha altresì provveduto, ai sensi del Regolamento Consortile, al recupero di quanto anticipato per conto dei soci consorziati conduttori.

Fatti di rilievo avvenuti durante l'esercizio

Nel periodo di riferimento, come sopra ricordato, l'attività della società si è principalmente indirizzata negli adempimenti di natura organizzativa per consentire alla struttura di operare in conformità degli obiettivi aziendali di natura consortile e nel rispetto di quanto previsto dalla specifica normativa contrattuale

A tale scopo il Consiglio di Amministrazione si è più volte riunito e comunque sempre, ove necessario, per assumere le opportune delibere, funzionali ad assicurare una corrente operatività aziendale.

Si illustrano di seguito i provvedimenti di maggiore rilevanza adottati quali:

- l'approvazione di un Regolamento Consortile volto a disciplinare il funzionamento tecnico, economico ed amministrativo della società con particolare riguardo alla definizione del regime di mutualità per quanto concerne alla gestione sociale e ai rapporti con i singoli soci consorziati e la determinazione dei criteri di ripartizione fra i soci dei costi operativi della società a fronte dell'erogazione a favore di questi ultimi dei servizi consortili;
- la sottoscrizione di un contratto di service amministrativo fra la Società e Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A. attuale socio del Consorzio e soggetto specializzato nella prestazione di tali servizi;
- il conferimento di una procura speciale sempre alla Paschi Gestioni Immobiliari per compiere in nome e per conto della Perimetro Gestione Proprietà Immobiliari le attività previste nella Convenzione in essere fra le due società relative alla gestione ed amministrazione del comparto immobiliare.

La scelta del soggetto ha tenuto conto in ambedue i casi delle finalità mutualistiche richiamate dallo stesso regolamento volte a razionalizzare e ad ottimizzare le capacità operative dei singoli soci.

- La sottoscrizione di un contratto di housing con la Sansedoni S.p.A. che ha messo a disposizione all'interno dei propri uffici strutture attrezzate e fornitura dei servizi funzionali all'operatività della società Perimetro;
- la stipula con AXA Assicurazioni di una polizza a copertura della responsabilità civile dei membri degli Organi con Funzioni di Amministrazione Direzione e Controllo, in adempimento di quanto in proposito deliberato dall'Assemblea degli Azionisti;
- l'approvazione di una situazione patrimoniale della Società al 30 settembre 2009 e successivamente del preconsuntivo al 31.12.2009;
- l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del budget relativo all'anno 2010 le cui componenti sono state determinate nella previsione del perfezionamento dell'operazione Chianti Classico;
- la stipula sempre con AXA Assicurazioni di una polizza globale fabbricati relativa all'anno 2010 a copertura dei soli rischi connessi alla proprietà degli

immobili restando demandata quella per rischio locativo direttamente alle società conduttrici.

Si ricorda inoltre che in data 17 dicembre 2009 è stato stipulato con MPS Immobiliare l'atto notarile di riconoscimento di avveramento di condizione relativamente agli immobili oggetto del conferimento sottoposti al vincolo di prelazione da parte dello Stato. Ciò ha consentito di completare l'acquisizione dell'intero complesso dei cespiti conferiti in Perimetro con decorrenza retroattiva alla data del 31 luglio 2009.

Sono stati inoltre sottoscritti da parte della Società Perimetro unitamente a MPS Immobiliare, Sansedoni e agli attuali azionisti un Atto Modificativo del Patto Interinale già sottoscritto dalle medesime parti in data 24 luglio u.s. ed un Nuovo Patto Consortile contenenti l'impegno ad adottare nei termini previsti dall'accordo stesso documenti funzionali al perfezionamento dell'operazione Chianti Classico.

Organico

L'organico della Società è costituito da due risorse distaccate dalla Banca MPS nell'ambito dell'operazione di conferimento di ramo d'azienda. Le attività espletate dal personale attengono sia al seguimiento degli adempimenti richiesti alla stessa Perimetro sia agli adempimenti societari sia al coordinamento e controllo delle attività delegate ad altri soggetti per assicurare il funzionamento tecnico e amministrativo della Società.

Sistemi informativi

I sistemi informativi sono forniti da Sansedoni S.p.A. nell'ambito del contratto di housing in essere.

Salute, Protezione e sicurezza del Lavoro

Gli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro sono effettuati e garantiti dal Servizio di Prevenzione e Protezione esterno, già attivi per conto di Sansedoni S.p.A., nell'ambito del contratto di housing.

Attività di ricerca e sviluppo

La società non svolge attività di ricerca e sviluppo.

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento, ma stante la forma consortile esercita la sua attività ad uso esclusivo dei propri azionisti. Si segnala che le operazioni effettuate con tali soggetti sono state concluse secondo le normali condizioni di mercato e nel rispetto della normativa vigente e che non si rilevano operazioni atipiche o inusuali nel corso del 2009.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime

In merito all'informativa riguardante i rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime si precisa che nel corso del 2009 non sono state effettuate operazioni con parti correlate definite ai sensi del codice civile 2428.

Azioni proprie

La Società non possiede alcuna azione propria anche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel mese di gennaio 2010 il Consiglio di Amministrazione, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 2343 c.c. ha effettuato le prescritte attività di controllo sulle valutazioni contenute nella relazione di stima a suo tempo effettuata dall'esperto in sede di atto di conferimento del ramo aziendale di MPS Immobiliare asseverandone la congruità.

Gestione dei rischi

Si segnala che il Consorzio non ha in essere strumenti derivati, né sussistono attività materiali a vita utile indefinita. Nel corso del periodo in esame non sono state compiute transazioni in divisa diversa dall'euro. Le passività potenziali sono stanziare in bilancio quando ritenute probabili. Infine si precisa che non ci sono rischi di liquidità e di credito.

Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione aziendale nei prossimi mesi sarà improntata all'evoluzione dell'operazione Chianti Classico nel suo complesso e al perfezionamento dell'iniziativa imprenditoriale, di cui la Società rappresenta lo strumento esecutivo, volta alla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare della stessa.

Non rilevando fatti significativi da segnalare successivamente alla chiusura dell'esercizio si propone all'Assemblea di approvare il presente bilancio unitamente alla nota integrativa e alla presente relazione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Marco Massacesi

**STATO PATRIMONIALE
E CONTO ECONOMICO AL 31.12.2009**

STATO PATRIMONIALE		31/12/09	
ATTIVO			
Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni materiali			
II	1	Terreni e Fabbricati	1.697.919.225
	5	immobilizzazioni in corso e acconti	0
		Totale	1.697.919.225
Immobilizzazioni finanziarie			
III	2	Crediti	
		4) verso altri	3.460
		Totale	3.460
		Totale Immobilizzazioni	1.697.922.685
Attivo circolante			
Crediti			
II	1	Clienti	32.845.727
	1a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0
	2	Verso imprese controllate	0
	2a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0
	3	Verso imprese collegate	0
	3a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0
	4	Verso controllanti	0
	4a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0
	4		0
	bis	Crediti tributari	0
	4 ter	Imposte anticipate	2.750
	5	Verso altri	0
		<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0
		Totale	32.848.477
Disponibilità liquide			
IV	1	Depositi bancari e postali:	50.209.638
	3	Denaro e valori in cassa	111
		Totale	50.209.749
		Totale attivo circolante	83.058.226
Ratei e risconti			
	b)	ratei e altri risconti	39.547
		Totale	39.547
		TOTALE ATTIVO	1.781.020.458

PASSIVO

A)	Patrimonio netto		
	I Capitale	158.038	
	II Riserva da sovrapprezzo delle azioni	54.841.421	
	IV Riserva legale	31.607	
	VII Altre riserve	4.638	
	IX Utile (Perdita) dell'esercizio	0	
			Totale 55.035.704
B)	Fondi per rischi ed oneri		
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
D)	Debiti		
	4 Debiti verso banche	1.712.968.110	
	4a) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	1.672.800.000	
	6 Acconti	0	
	6a) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	
	7 Debiti verso fornitori	3.236.113	
	7a) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	
	11 Debiti verso controllanti	0	
	11a) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	
	12 Debiti tributari	9.777.705	
	12a) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	
	13 Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	
	13a) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	
	14 Altri debiti	2.826	
	14a) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	
			Totale 1.725.984.754
E)	Ratei e risconti		
	b) ratei ed altri risconti	0	
			Totale 0
	TOTALE PASSIVO		1.781.020.458

CONTO ECONOMICO		31/12/09
A) Valore della produzione		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.229.166
5	Altri ricavi e proventi:	
b)	Proventi Diversi	33.070.005
	Totale	75.299.171
B Costi della produzione		
6	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0
7	per servizi	4.037.454
8	per godimento di beni di terzi	4.900
9	per il personale:	
a)	salari e stipendi	0
b)	oneri sociali	0
c)	trattamento di fine rapporto	0
10	Ammortamenti e svalutazioni:	
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	19.880.775
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
12	Accantonamenti per rischi	0
14	Oneri diversi di gestione	3.862.654
	Totale	27.785.783
	Differenza tra valori e costi della produzione	47.513.388
C) Proventi ed oneri finanziari		
16	Altri proventi finanziari	
a)	da crediti verso altri	0
b)	da titoli verso imprese controllanti	0
d)	proventi diversi dai precedenti:	0
da controllanti	0	
da altre imprese	816.361	
17	Interessi ed altri oneri finanziari:	
verso controllanti	0	
verso altri	40.168.110	
	Totale Proventi ed Oneri Finanziari	-39.351.749
E) Proventi ed oneri straordinari		
20	Proventi:	
a)	plusvalenze da alienazioni	0
b)	sopravvenienze attive	0
21	Oneri:	
a)	minusvalenze da alienazioni	0
b)	imposte relative ad esercizi precedenti	0
c)	sopravvenienze passive	0
d)	altri oneri straordinari	0
	Totale delle partite straordinarie	0
	Risultato prima delle Imposte	8.161.639
22	Imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite ed anticipate	8.161.639
23	Utile (Perdita) dell'esercizio	0

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Dott. Marco Massacesi

**NOTA INTEGRATIVA
AL BILANCIO
AL 31/12/2009**

Il Bilancio dell'esercizio 2009, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, corredato inoltre dalla Relazione sulla gestione esposta in precedenza, è redatto in osservanza delle norme introdotte dal Dlgs 9 aprile 1991, n.127 e successive modificazioni e integrazioni.

Il bilancio in esame, in conformità alla normativa vigente, è stato altresì integrato dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario.

I principi contabili ed i criteri di valutazione seguiti rispondono all'obiettivo della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché del suo risultato economico di esercizio così come richiesto dall'art. 2423 del c.c.

I principi di redazione del bilancio sono stati applicati in conformità alle ipotesi guida previste dall'art. 2423 bis del c.c..

In particolare, la valutazione delle voci è fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività. I proventi e gli oneri sono inseriti in bilancio in base al principio della competenza, indipendentemente dalle date di incasso e di pagamento.

I criteri di valutazione sono stati determinati nell'osservanza dell'art. 2426 del c.c. interpretati ed integrati dai principi contabili nazionali emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti, dei Ragionieri così come modificati ed adottati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono redatti in conformità agli schemi previsti rispettivamente dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile, come previsto dall'art. 2423 ter c.c.

Non si è reso necessario procedere ad alcuna conversione dei valori iscritti in bilancio in quanto gli stessi sono, fin dall'origine, espressi in euro.

Esponiamo di seguito i criteri di valutazione più significativi.

Criteria di valutazione e principi contabili

❖ **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte in bilancio al prezzo di acquisto o di produzione e comprendono i costi accessori di diretta imputazione ad esse relativi.

Le spese di manutenzione e riparazione che non comportano incrementi patrimoniali sono spese nell'esercizio.

Le immobilizzazioni materiali sono ammortizzate in base alla durata dei contratti di locazione, ossia in 24 anni, con una aliquota annua pari al 4,166% in quanto ritenuta rappresentativa della residua possibilità di utilizzazione dei beni con specifico riferimento al settore in cui opera l'impresa.

❖ **Crediti e debiti**

I crediti sono stati esposti al valore presunto di realizzo. I debiti sono iscritti al valore nominale. Non vi sono crediti in valuta estera.

❖ **Disponibilità liquide**

Sono iscritte al loro valore nominale.

❖ **Ratei e risconti**

Sono determinati rispettando il criterio della competenza temporale e si riferiscono esclusivamente a quote di componenti reddituali comuni a più esercizi variabili in ragione del tempo.

❖ Debiti Tributari

I debiti tributari espongono, sulla base di una valutazione realistica per le specifiche imposte, gli oneri di imposta di pertinenza di ciascun esercizio al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta.

❖ Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate secondo le norme fiscali vigenti e sono espone in bilancio nei debiti tributari. Le imposte differite e anticipate sono rilevate su tutte le differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo i criteri civilistici e il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali.

Le attività derivanti da imposte anticipate, nel rispetto del principio della prudenza, sono rilevate qualora sia determinabile l'esercizio in cui si riverseranno e vi sia la ragionevole certezza dell'esistenza di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. Le passività per imposte differite non sono rilevate se esistono scarse possibilità che il debito insorga.

❖ Riconoscimento di costi e ricavi

Sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica.

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

I consorziati fruitori del servizio, oltre alla normale corresponsione del canone di locazione, in proporzione della effettiva fruizione dei servizi resi e al solo fine di dotare il Consorzio di un flusso di mezzi finanziari e proventi sufficienti a coprire costi, oneri ed impegni connessi all'operatività e gestione del Consorzio nel suo complesso, sono tenuti a corrispondere allo stesso una somma di denaro tramite rifatturazione. Tale contributo è reso necessario al fine di assicurare il mantenimento dell'equilibrio finanziario e patrimoniale del Consorzio.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle immobilizzazioni materiali, al lordo dei relativi fondi di ammortamento, sono i seguenti:

	Valore lordo al Conferimento	Incremento esercizio 2009	Decremento esercizio 2009	Totale lordo al 31/12/2009
Terreni	572.667.389	0	0	572.667.389
Fabbricati	1.145.132.611			1.145.132.611
Totale	1.717.800.000	0	0	1.717.800.000

Il valore lordo delle attività è pari al valore di perizia degli immobili conferiti dalla MPS Immobiliare Spa.

La composizione ed i movimenti dei fondi ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

	Fondi Amm. al Conferimento	Incremento esercizio 2009	Decremento esercizio 2009	Fondi Amm. al 31/12/2009
Terreni	0	0	0	0
Fabbricati		19.880.775	0	19.880.775
Totale	0	19.880.775	0	19.880.775

Come già detto in precedenza la quota di ammortamento è stata calcolata in base alla durata dei contratti di locazione, ossia in 24 anni, con una aliquota annua pari al 4,166%. Per l'esercizio 2009 è stata applicata un'aliquota pari all'1.74% in considerazione del periodo di effettiva operatività societaria 01/08/2009-31/12/2009.

Il valore netto delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio è il seguente:

	Conferimento			31/12/09		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	572.667.389	0	572.667.389	572.667.389	0	572.667.389
Fabbricati	1.145.132.611		1.145.132.611	1.145.132.611	19.880.775	1.125.251.836
Totale	1.717.800.000	0	1.717.800.000	1.717.800.000	19.880.775	1.697.919.225

Si evidenzia che in base ad una puntuale applicazione del principio contabile OIC.16, riletto alla luce delle novità fiscali introdotte dal D.L. 223/2006, si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree pertinenti. Non si procede di conseguenza a stanziare l'ammortamento relativo al valore del terreno in quanto ritenuto bene patrimoniale non oggetto di degrado.

Crediti

Si precisa che la società non ha crediti di durata superiore ai 5 anni e crediti in valuta estera.

	31/12/2009
Verso Clienti	32.845.727
Crediti per imposte anticipate (1)	2.750
Crediti verso altri	0
Totale	32.848.477

(1) La voce crediti per imposte anticipate è relativa alle differenze temporanee indeducibili, riguardanti la stima dei premi da corrispondere al personale distaccato. Tali premi saranno erogati nell'anno 2010 ma la loro competenza è relativa all'anno 2009.

Si riporta un dettaglio dei crediti verso Clienti/Consortiati:

Dettaglio crediti verso Clienti	31/12/2009
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	26.789.834
MPS Immobiliare S.p.A.	8.689
MPS Capital Services S.p.A.	443.428
MPS Investments S.p.A.	38.266
MPS Gestione Crediti S.p.A.	128.355
MPS Leasing & Factoring S.p.A.	9.757
MPS Banca Personale S.p.A.	697.763
Consum.it S.p.A.	71.793
Consorzio Gruppo MPS	4.407.189
Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	2.369
Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A.	248.284
Totale	32.845.727

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide alla data del 31/12/2009 sono rappresentate per € 50.209.638,00 dai saldi attivi dei tre c/c accessi presso la Banca BMPS filiale di Siena, mentre la restante parte è rappresentata dalle disponibilità liquide in cassa.

	31/12/2009
Depositi presso banca BMPS	50.209.638
Denaro e valori in cassa	111
Totale	50.209.749

PASSIVO

Movimentazione Patrimonio Netto anno 2009

	31/07/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Capitale	158.038	0		158.038
Riserva Legale	31.607		0	31.607
Riserve Soprapprezzo	54.841.421		0	54.841.421
Altre riserve	4.638		0	4.638
Totale Patrimonio Netto	55.035.704	0	0	55.035.704

Si fornisce di seguito dettaglio analitico delle voci rappresentative del Patrimonio Netto, con specifica indicazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale	158.038				
Riserve di Utili					
Riserve Legale	31.607	A(1), B (2)			
Riserva soprapprezzo	54.841.421	A, B, C	54.841.421		
Altre riserve	4.638		4.638		
Totale	55.035.704		54.846.059		
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile			54.846.059		

A Per aumenti di capitale

B Per copertura perdite

C Per distribuzione ai soci

(1) Solo per la parte eccedente il 20% del Capitale Sociale

(2) Solo dopo aver esaurito le altre riserve disponibili

Si riporta il prospetto della compagine aziendale:

	Azioni di classe A	%	Azioni di classe B	%	Totale Azioni	%
Grapevine RE S.r.l.	65.317	49,000%			65.317	41,33%
Axa Assicurazioni S.p.A.	39.990	30,000%			39.990	25,30%
Mediobanca S.p.A.	12.664	9,500%			12.664	8,01%
MPS Immobiliare S.p.A.	3	0,002%	22.487	90,90%	22.490	14,23%
Consorzio Operativo Gruppo MPS	1.429	1,072%			1.429	0,90%
Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A.	90	0,068%			90	0,06%
MPS Leasing & Factoring S.p.A.	76	0,057%			76	0,05%
MPS Capital Services S.p.A.	189	0,142%			189	0,12%
MPS Investments S.p.A.	15	0,011%			15	0,01%
MPS Banca Personale S.p.A.	146	0,110%			146	0,09%
Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	18	0,014%			18	0,01%
MPS Gestione Crediti S.p.A.	59	0,044%			59	0,04%
Consum.it S.p.A.	33	0,025%			33	0,02%
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	13.271	9,956%	2.251	9,10%	15.522	9,82%
Totale Complessivo	133.300	100,00%	24.738	100,00%	158.038	100,00%

Si precisa che le azioni di classe B non hanno diritto di voto.

Debiti

	31/12/2009
Verso Banche (1)	1.712.968.110
Verso Fornitori (2)	3.236.113
Debiti Tributari	9.777.705
Debiti verso altri (3)	2.826
Totale	1.725.984.754

(1) Il debito verso Banche, derivante dal conferimento, è rappresentato dal finanziamento concesso dalla Banca MPS con garanzia del patrimonio immobiliare. L'importo espresso in bilancio è rappresentato dal valore del finanziamento iniziale pari ad € 1.672.800.000,00 incrementato degli interessi passivi maturati sul finanziamento alla data del 31/12/2009 pari ad € 40.168.110,00.

(2) I debiti verso fornitori si riferiscono per lo più ai debiti per la fornitura di servizi di manutenzione sugli immobili multitenant di cui € 1.448.072 verso MPS Immobiliare per aver anticipato tali spese.

(3) I debiti verso altri riguardano i compensi da corrispondere alla data del 31/12/2009 agli amministratori non professionisti.

Dettaglio dei debiti tributari:

	31/12/2009
Debito per IRES	5.329.240
Debito per IRAP	2.835.149
Debito per IVA (1)	1.805.487
Debito per Ritenute IRPEF	28.246
Credito per Ritenute subite	-220.417
Totale	9.777.705

(1) Il debito per iva è rappresentato per € 1.760.000,00 dal debito derivante dalla rettifica Iva effettuata in base alle disposizioni dell'articolo 19-bis2, quarto comma, DPR n.633/72 per quanto riguarda le spese incrementative capitalizzate da MPSI sugli immobili nei primi mesi del 2009, in quanto il Consorzio detrae l'Iva con le regole del pro rata. L'applicazione di tale disposizione ha comportato l'iscrizione a conto economico di un ulteriore onere per €

1.760.000,00, che sarà oggetto di rifatturazione a carico dei consorziati così come previsto dall'articolo 5 del regolamento consortile.

La differenza è rappresentata dall'Iva da versare sulle fatture emesse nel corso del mese di dicembre relative al recupero degli oneri consortili previsti ai sensi dell'articolo 5 del regolamento.

Ratei e risconti

Si precisa che la società non ha ratei e risconti di durata superiore ai 5 anni.

	Scadenti nell'anno	Scadenti oltre l'anno	Totale
<i>Ratei Attivi</i>	0	0	0
Altri ratei attivi	0	0	0
<i>Risconti Attivi</i>	39.547	0	39.547
Altri risconti attivi	39.547	0	39.547
Totale Ratei e Risconti attivi	39.547	0	39.547
<i>Ratei Passivi</i>	0	0	0
Altri ratei passivi	0	0	0
<i>Risconti Passivi</i>	0	0	0
Altri risconti passivi	0	0	0
Totale Ratei e Risconti passivi	0	0	0

I risconti attivi riguardano costi sostenuti nel periodo per assicurazioni e affitti di competenza 2010.

CONTO ECONOMICO

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Riportiamo di seguito in dettaglio i ricavi da locazioni al 31/12/2009:

	31/12/2009
Ricavi dalle locazioni	42.229.166
Altri ricavi e proventi	33.070.005
Totale	75.299.171

Gli altri ricavi e proventi sono generati dal ribaltamento dei costi operativi tra i soci in base all'art. 5 del regolamento societario.

La composizione dei Ricavi per prestazioni verso Società Consorziate è la seguente:

PRESTAZIONI PER LOCAZIONI VERSO CONSORZiate	31/12/2009
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	36.540.841
MPS Immobiliare S.p.A.	8.985
Consum.it S.p.A.	106.079
MPS Capital Services S.p.A.	520.923
Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	50.944
MPS Gestione Crediti S.p.A.	162.502
MPS Leasing & Factoring S.p.A.	209.757
MPS Banca Personale S.p.A.	402.762
Consorzio Operativo Gruppo MPS	3.936.745
MPS Investments S.p.A.	42.380
Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A.	247.248
Totale	42.229.166

ONERI CONSORTILI	31/12/2009
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	26.789.836
MPS Immobiliare S.p.A.	8.691
Consum.it S.p.A.	71.795
MPS Capital Services S.p.A.	443.430
Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	43.439
MPS Gestione Crediti S.p.A.	128.357
MPS Leasing & Factoring S.p.A.	199.000
MPS Banca Personale S.p.A.	697.764
Consorzio Operativo Gruppo MPS	4.407.191
MPS Investments S.p.A.	32.217
Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A.	248.285
Totale	33.070.005

Dettaglio di alcuni costi della produzione

	31/12/2009
B 7) Per servizi (1)	4.037.454
B 8) Per godimento beni di terzi (2)	4.900
B 9) Ammortamenti	19.880.775
B 14) Oneri diversi di gestione (3)	3.862.654
Totale	27.785.783

(1) I costi per servizi sono rappresentati per € 3.390.000,00 dai costi di gestione degli immobili Multitenat, mentre la differenza è rappresentata dalle consulenze e servizi da terzi e società del gruppo.

(2) Il costo per godimento beni di terzi si riferisce all'affitto dei locali dove la società ha la propria sede legale.

(3) Gli oneri diversi di gestione sono rappresentati essenzialmente dal costo relativo all'ICI pari ad € 2.100.190 e per € 1.760.000 dalla rettifica operata in ossequio al disposto dell'articolo 19 bis 2 quarto comma del DPR 600/72.

Prospetto dei proventi, degli interessi ed altri oneri finanziari

	31/12/2009
Proventi finanziari: (1)	
Interessi attivi su C/C bancari	816.361
Totale proventi finanziari	816.361
Oneri finanziari: (2)	
Interessi passivi su Finanziamento	40.168.110
Totale oneri finanziari	40.168.110
Totale	-39.351.749

(1) I proventi finanziari sono rappresentati dagli interessi attivi maturati sui 3 c/c intestati alla Società ed accessi presso la filiale di Siena della Banca Monte dei Paschi.

(2) Gli oneri finanziari sono rappresentati dagli interessi passivi maturati alla data del 31/12/21009 e non ancora liquidati sul finanziamento di € 1.672.800.000,00 derivante dal conferimento.

Prospetto delle Imposte sul reddito dell'esercizio

	31/12/2009
Imposte correnti	8.164.390
Imposte anticipate	-2.750
Totale	8.161.640

Si riporta di seguito il dettaglio delle differenze temporanee tra risultato civilistico ed imponibile fiscale:

	Esercizio 2009	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota 27,50%)
Imposte anticipate:		
Premi al personale distaccato	10.000	2.750
Totale Imposte Anticipate	10.000	2.750
Imposte Anticipate Nette		2.750

Il prospetto che segue illustra la riconciliazione tra aliquota ordinaria e aliquota effettiva:

	ESERCIZIO 2009	
	IRES %	IRAP %
Aliquota ordinaria	27,50	4,82
Variazioni in aumento		
Ammortamenti	30,68	5,38
ICI	7,08	1,24
Emolumenti amministratori e sindaci		0,01
Costo personale distaccato		0,05
Interessi Passivi		23,72
Variazioni in diminuzione		
Interessi Attivi	0,00	-0,48
Aliquota fiscale effettiva	65,26	34,74

Numero dei dipendenti per categoria

	31/07/2009	Ingressi	Uscite	Passaggi	31/12/2009
Dirigenti	0	0	0	0	0
Quadri Direttivi	2	0	0	0	2
Impiegati	0	0	0	0	0
Operai	0	0	0	0	0
Totale	2	0	0	0	2

Si precisa che i dipendenti sono tutti distaccati dalla Banca MPS.

Compensi e rimborsi spese ad Amministratori e Sindaci

	31/12/2009
Amministratori	22.954
Sindaci	7.743
Totale	30.697

Categorie di azioni emesse dalla Società

Il capitale sociale di € 158.038 risulta composto come segue:

	Numero	Valore nominale	Importo Totale
Azioni classe A	133.300	1	133.300
Azioni classe B	24.738	1	24.738
Totale	158.038	1	158.038

Le azioni di classe B sono senza diritto di voto.

Rendiconto finanziario delle disponibilità liquide

Operazioni di gestione reddituale	31/12/2009
Utile dell'esercizio	0
Ammortamenti	19.880.775
Aumento/Diminuzione dei crediti	-32.488.139
Aumento ratei e risconti attivi	-39.547
Diminuzione altri debiti	-154.737.044
	-167.383.955
Flusso di cassa complessivo	-167.383.955
Cassa e banche iniziali	217.593.704
Cassa e banche finali	50.209.749

Si precisa che, in assenza di dati comparativi, il rendiconto finanziario è stato determinato prendendo come dati di riferimento i valori di conferimento alla data del 31/07/2009.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Dott. Marco Massaccesi