

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

duemiladieci

Relazione semestrale al 30/6/2010



ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

| | |
|----------------------|----------------|
| Marco Massacesi | Presidente |
| Mara Elettra Balboni | Amministratore |
| Pascal Benard | 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

In questo primo semestre 2010, l'attività societaria è stata caratterizzata dal seguimento della corrente attività, in attesa degli sviluppi del progetto "Chianti Classico".

Come previsto, la gestione relativa al periodo in esame, coerentemente con la natura consortile della Società, esprime un risultato di sostanziale pareggio.

Di seguito si riportiamo alcuni cenni sui principali eventi gestionali, che hanno caratterizzato il periodo, e sulla gestione societaria.

Andamento del mercato

La ripresa dell'economia mondiale è proseguita nei primi sei mesi del 2010. I ritmi di crescita sono stati elevati nelle economie emergenti, sostenuti negli Stati Uniti e in Giappone, ancora modesti in Europa.

Nel secondo trimestre del 2010 le preoccupazioni sulla sostenibilità del debito pubblico di alcuni paesi dell'area euro si sono riflesse in forti turbolenze nei mercati finanziari.

Il PIL italiano è cresciuto dello 0,4 per cento nel primo trimestre del 2010. Le esportazioni hanno dato il contributo maggiore. La domanda interna è invece rimasta debole: l'accumulazione in macchinari e attrezzature è risultata modesta, gli investimenti in costruzioni e i consumi delle famiglie hanno ristagnato. Secondo gli indicatori congiunturali la crescita nel secondo trimestre sarebbe proseguita, ancora trainata dalle esportazioni.

Il recupero dell'attività industriale comunque prosegue. La ripresa dell'attività economica tuttavia non è stata sufficiente a invertire la dinamica dell'occupazione, che nel primo trimestre ha tuttavia smesso di ridursi; secondo dati provvisori, nel secondo non sarebbe significativamente migliorata.

Le prospettive del mercato immobiliare restano incerte: sulla base dell'ultima inchiesta trimestrale presso gli agenti immobiliari, condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia e da Tecnoborsa, nel primo trimestre del 2010 il mercato immobiliare è rimasto debole. Il numero delle compravendite andate a buon fine è aumentato del 12 per cento, seppure con una certa eterogeneità a livello territoriale. La tendenza al ribasso dei prezzi degli immobili si è solo lievemente attenuata.

Per quanto concerne gli investimenti immobiliari il settore trainante rimane quello degli uffici. Nel settore dell'edilizia, si registra una contrazione principalmente in quella residenziale, mentre il segmento delle manutenzioni straordinaria non ha mostrato particolari contrazioni.

(Fonti: Banca d'Italia – Bollettino Economico Luglio 2010)

Andamento della gestione

Andamento della Società

Principali dati patrimoniali

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

| | 30/06/2010 | 31/12/2009 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette | | |
| Immobilizzazioni materiali nette | 1.674.062.296,00 | 1.697.919.225,00 |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 3.460,00 | 3.460,00 |
| Capitale immobilizzato (A) | 1.674.065.756,00 | 1.697.922.685,00 |
| Rimanenze di magazzino | | |
| Crediti verso Clienti | 37.881.335,00 | 32.845.727,00 |
| Altri crediti | 2.750,00 | 2.750,00 |
| Ratei e risconti attivi | 205.543,00 | 39.547,00 |
| Attività d'esercizio a breve termine (B) | 38.089.628,00 | 32.888.024,00 |
| Debiti verso fornitori | -4.339.758,00 | - 3.236.113,00 |
| Acconti | | |
| Debiti tributari e previdenziali | -6.351.253,00 | -9.777.705,00 |
| Altri debiti | -43.599.965,00 | -40.170.936,00 |
| Ratei e risconti passivi | | |
| Passività d'esercizio a breve termine (C) | -54.290.976,00 | - 53.184.754,00 |
| Capitale d'esercizio netto (D) = (B)+(C) | -16.201.348,00 | - 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 | - 1.672.800.000,00 |
| Passività a medio lungo termine (E) | -1.672.800.000,00 | -1.672.800.000,00 |
| Capitale netto investito (F) = (A)+(D)+(E) | -14.935.592,00 | 4.825.955,00 |
| Patrimonio netto | 55.035.704,00 | 55.035.704,00 |
| Disponibilità liquide | 69.971.296,00 | 50.209.749,00 |
| Totale Patrimonio Netto e Posizione Finanziaria Netta | 14.935.592,00 | - 4.825.955,00 |

Il Capitale immobilizzato al 30/06/2010 è composto dal valore degli immobili al netto degli ammortamenti. Gli altri debiti sono rappresentati dagli interessi del finanziamento, di competenza del 1 semestre 2010.

Principali dati economici

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

| | 30/06/2010 | 31/12/09 |
|--|-----------------------|------------------------|
| Locazioni | 50.675.001,00 | 42.229.166,00 |
| Ricavi per servizi | 50.675.001,00 | 42.229.166,00 |
| Costi per servizi | -5.055.665,00 | - 4.037.454,00 |
| Costi per godimento beni di terzi | -5.760,00 | - 4.900,00 |
| Ammortamenti | -23.856.929,00 | - 19.880.775,00 |
| Oneri diversi di gestione | -2.782.793,00 | - 3.862.654,00 |
| Costi per servizi | -31.701.147,00 | - 27.785.783,00 |
| Operativo Contributi dei consorziati | 37.876.422,00 | 33.070.005,00 |
| Interessi attivi | 262.081,00 | 816.361,00 |
| Interessi passivi | -47.519.137,00 | - 40.168.110,00 |
| Ordinario Costi di gestione del consorzio | -47.257.055,00 | - 39.351.749,00 |
| Risultato prima delle imposte | 9.593.221,00 | 8.161.639,00 |
| Imposte sul reddito | 9.593.221,00 | 8.161.639,00 |
| Netto Avanzo/(Disavanzo) di gestione | - | - |

Fatti di rilievo avvenuti durante il periodo

Nel periodo di riferimento, l'attività svolta della società si è principalmente indirizzata sugli adempimenti di ordinaria amministrazione, volti ad assicurare una corretta e prudente operatività di Perimetro, in conformità con gli obiettivi aziendali di natura consortile e nel rispetto degli adempimenti legislativi.

Si illustrano di seguito i provvedimenti di maggiore rilevanza adottati nel periodo dal Consiglio di Amministrazione:

- in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 2343 c.c., l'effettuazione delle 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;
- l'approvazione della situazione patrimoniale della Società al 30 Marzo 2010;

- la cooptazione del nuovo Consigliere, Pascal Benard, con effetto dal 30/4/2010, in sostituzione del dimissionario Bruno Charlin, in attesa della successiva ratifica da parte dell'Assemblea dei Soci.

Sono stati inoltre sottoscritti da parte della Società Perimetro, unitamente a MPS Immobiliare, Sansedoni e agli attuali azionisti, due differenti Accordi Modificativi del Patto Interinale e del Patto Consortile, l'uno allo scopo di prolungare i termini previsti dai precedenti accordi e l'altro in seguito alla costituzione, mediante scissione di Sansedoni S.p.A., di Sansedoni Siena S.p.A., nuovo azionista di Grapevine Re S.r.l.

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 Siena 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 Siena 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 primo semestre 2010.

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 primo semestre 2010 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 del periodo

Non si rilevano fatti significativi da segnalare successivamente alla chiusura del periodo.

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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Marco Massacesi

**STATO PATRIMONIALE
E CONTO ECONOMICO AL 30/6/2010**

| STATO PATRIMONIALE | | 30/06/10 | 31/12/09 | differenze |
|---------------------------|--|----------------------|----------------------|--------------------|
| ATTIVO | | | | |
| B) | Immobilizzazioni | | | |
| II | Immobilizzazioni materiali | | | |
| 1 | Terreni e Fabbricati | 1.674.062.296 | 1.697.919.225 | -23.856.929 |
| 5 | immobilizzazioni in corso e acconti | | 0 | 0 |
| | Totale | 1.674.062.296 | 1.697.919.225 | -23.856.929 |
| III | Immobilizzazioni finanziarie | | | |
| 2 | Crediti | | | |
| | 4) verso altri | 3.460 | 3.460 | 0 |
| | Totale | 3.460 | 3.460 | 0 |
| | Totale Immobilizzazioni | 1.674.065.756 | 1.697.922.685 | -23.856.929 |
| C) | Attivo circolante | | | |
| II | Crediti | | | |
| 1 | Clienti | 37.881.335 | 32.845.727 | 5.035.608 |
| 1a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | 0 | 0 |
| 2 | Verso imprese controllate | | 0 | 0 |
| 2a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | 0 | 0 |
| 3 | Verso imprese collegate | | 0 | 0 |
| 3a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | 0 | 0 |
| 4 | Verso controllanti | | 0 | 0 |
| 4a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | 0 | 0 |
| 4 | | | 0 | 0 |
| bis | Crediti tributari | | 0 | 0 |
| 4 | | | 0 | 0 |
| ter | Imposte anticipate | 2.750 | 2.750 | 0 |
| 5 | Verso altri | | 0 | 0 |
| | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | 0 | 0 |
| | Totale | 37.884.085 | 32.848.477 | 5.035.608 |
| IV | Disponibilità liquide | | | |
| 1 | Depositi bancari e postali: | 69.971.215 | 50.209.638 | 19.761.577 |
| 3 | Denaro e valori in cassa | 81 | 111 | -30 |
| | Totale | 69.971.296 | 50.209.749 | 19.761.547 |
| | Totale attivo circolante | 107.855.381 | 83.058.226 | 24.797.155 |
| D) | Ratei e risconti | | | |
| b) | ratei e altri risconti | 205.543 | 39.547 | 165.996 |
| | Totale | 205.543 | 39.547 | 165.996 |
| TOTALE ATTIVO | | 1.782.126.679 | 1.781.020.458 | 1.106.221 |

| STATO PATRIMONIALE | | 30/06/10 | 31/12/09 | differenze |
|---------------------------|--|----------------------|----------------------|------------------|
| PASSIVO | | | | |
| A) | Patrimonio netto | | | |
| I | Capitale | 158.038 | 158.038 | 0 |
| II | Riserva da soprapprezzo delle azioni | 54.841.421 | 54.841.421 | 0 |
| IV | Riserva legale | 31.607 | 31.607 | 0 |
| VII | Altre riserve | 4.638 | 4.638 | 0 |
| IX | Utile (Perdita) dell'esercizio | 0 | 0 | 0 |
| | Totale | 55.035.704 | 55.035.704 | 0 |
| B) | Fondi per rischi ed oneri | | | |
| C) | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | | | |
| D) | Debiti | | | |
| 4 | Debiti verso banche | 1.716.381.087 | 1.712.968.110 | 3.412.977 |
| 4a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | 1.672.800.000 | 1.672.800.000 | 0 |
| 6 | Acconti | | 0 | 0 |
| 6a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | | 0 |
| 7 | Debiti verso fornitori | 4.339.758 | 3.236.113 | 1.103.645 |
| 7a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | | 0 |
| 11 | Debiti verso controllanti | | 0 | 0 |
| 11a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | | 0 |
| 12 | Debiti tributari | 6.351.253 | 9.777.705 | -3.426.452 |
| 12a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | | 0 |
| 13 | Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | 0 | 0 |
| 13a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | | 0 |
| 14 | Altri debiti | 18.878 | 2.826 | 16.052 |
| 14a) | <i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i> | | | |
| | Totale | 1.727.090.975 | 1.725.984.754 | 1.106.221 |
| E) | Ratei e risconti | | | |
| b) | ratei ed altri risconti | 0 | 0 | 0 |
| | Totale | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE PASSIVO | | 1.782.126.679 | 1.781.020.458 | 0 |

| CONTO ECONOMICO | | 30/06/10 | 31/12/09 | differenze |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| A) | Valore della produzione | | | |
| 1 | Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 50.675.001 | 42.229.166 | 8.445.835 |
| 5 | Altri ricavi e proventi: | | | |
| b) | Proventi Diversi | 37.876.422 | 33.070.005 | 4.806.417 |
| | Totale | 88.551.424 | 75.299.171 | 13.252.253 |
| B | Costi della produzione | | | |
| 6 | per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 0 | 0 | 0 |
| 7 | per servizi | 5.055.665 | 4.037.454 | 1.018.211 |
| 8 | per godimento di beni di terzi | 5.760 | 4.900 | 860 |
| 9 | per il personale: | | | |
| a) | salari e stipendi | 0 | 0 | 0 |
| b) | oneri sociali | | | |
| c) | trattamento di fine rapporto | 0 | 0 | 0 |
| 10 | Ammortamenti e svalutazioni: | | | |
| a) | Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 0 | 0 | 0 |
| b) | Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 23.856.929 | 19.880.775 | 3.976.154 |
| c) | Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 0 | 0 | 0 |
| 12 | Accantonamenti per rischi | 0 | 0 | 0 |
| 14 | Oneri diversi di gestione | 2.782.793 | 3.862.654 | -1.079.861 |
| | Totale | 31.701.147 | 27.785.783 | 3.915.364 |
| | Differenza tra valori e costi della produzione | 56.850.276 | 47.513.388 | 9.336.888 |
| C) | Proventi ed oneri finanziari | | | |
| 16 | Altri proventi finanziari | | | |
| a) | da crediti verso altri | 0 | 0 | 0 |
| b) | da titoli verso imprese controllanti | | | |
| d) | proventi diversi dai precedenti: | | | |
| | da controllanti | 0 | 0 | 0 |
| | da altre imprese | 262.081 | 816.361 | -554.280 |
| 17 | interessi ed altri oneri finanziari: | | | |
| | verso controllanti | 0 | 0 | 0 |
| | verso altri | 47.519.137 | 40.168.110 | 7.351.027 |
| | Totale Proventi ed Oneri Finanziari | -47.257.055 | -39.351.749 | -7.905.306 |
| E) | Proventi ed oneri straordinari | | | |
| 20 | Proventi: | | | |
| a) | plusvalenze da alienazioni | 0 | 0 | 0 |
| b) | sopravvenienze attive | 0 | 0 | 0 |
| 21 | Oneri: | | | |
| a) | minusvalenze da alienazioni | | | |
| b) | imposte relative ad esercizi precedenti | | | |
| c) | sopravvenienze passive | 0 | 0 | 0 |
| d) | altri oneri straordinari | 0 | 0 | 0 |
| | Totale delle partite straordinarie | 0 | 0 | 0 |
| | Risultato prima delle imposte | 9.593.221 | 8.161.639 | 1.431.582 |
| 22 | Imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite ed anticipate | 9.553.221 | 8.161.639 | 1.391.582 |
| 23 | Utile (Perdita) dell'esercizio | 0 | 0 | 0 |

**NOTA INTEGRATIVA
AL BILANCIO
AL 30/06/2010**

Il Bilancio del primo semestre 2010, 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 4,16666% 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 esposte 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 1 semestre 2010 | Decremento 1 semestre 2010 | Totale lordo al 30/06/2010 |
|---------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 non ha subito variazioni rispetto al valore di perizia degli immobili conferiti nel luglio 2009 dalla MPS Immobiliare Spa.

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

| | Fondi Amm. al 31/12/2009 | Incremento 1 semestre 2010 | Decremento 1 semestre 2010 | Fondi Amm. al 30/06/2010 |
|---------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Terreni | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fabbricati | 19.880.775 | 23.856.929 | 0 | 43.737.704 |
| Totale | 19.880.775 | 23.856.929 | 0 | 43.737.704 |

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 4,16666% che per il periodo in esame è stata divisa a metà. Per l'esercizio 2009 era 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 al 30/06/2010 è il seguente:

| | 31/12/09 | | | 30/06/10 | | |
|---------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| | 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 | 19.880.775 | 1.125.251.836 | 1.145.132.611 | 43.737.704 | 1.101.394.907 |
| Totale | 1.717.800.000 | 19.880.775 | 1.697.919.225 | 1.717.800.000 | 43.737.704 | 1.674.062.296 |

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 pertinenziali. 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.

| | 30/06/2010 | 31/12/2009 | Variazione |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Verso Clienti | 37.881.335 | 32.845.727 | 5.035.608 |
| Crediti per imposte anticipate (1) | 2.750 | 2.750 | 0 |
| Totale | 37.884.085 | 32.848.477 | 5.035.608 |

(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 2011 per la competenza 2010.

Si riporta un dettaglio dei crediti verso Clienti/Consortiati:

| Dettaglio crediti verso Clienti | 30/06/2010 | 31/12/2009 | variazione |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 31.294.513 | 27.487.597 | 3.806.916 |
| MPS Immobiliare S.p.A. | 12.606 | 8.689 | 3.917 |
| MPS Capital Services S.p.A. | 497.711 | 443.428 | 54.283 |
| MPS Investments S.p.A. | 37.217 | 38.266 | -1.049 |
| MPS Gestione Crediti S.p.A. | 219.844 | 128.355 | 91.489 |
| MPS Leasing & Factoring S.p.A. | 260.735 | 9.757 | 250.978 |
| Consum.it S.p.A. | 86.635 | 71.793 | 14.842 |
| Consorzio Gruppo MPS | 5.132.689 | 4.407.189 | 725.500 |
| Monte Paschi Fiduciaria S.p.A. | 49.316 | 2.369 | 46.947 |
| Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A. | 290.069 | 248.284 | 41.785 |
| Totale | 37.881.335 | 32.845.727 | 5.035.608 |

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide alla data del 30/06/2010 sono rappresentate per € 69.971.215,00 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.

| | 30/06/2010 | 31/12/2009 | Variazione |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Depositi presso banca BMPS | 69.971.215 | 50.209.638 | 19.761.577 |
| Denaro e valori in cassa | 81 | 111 | -30 |
| Totale | 69.971.296 | 50.209.749 | 19.761.547 |

PASSIVO

Movimentazione Patrimonio Netto anno 2009

| | 31/07/09 | Incrementi | Decrementi | 31/12/09 |
|--------------------------------|-------------------|------------|------------|-------------------|
| 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 |

Movimentazione Patrimonio Netto primo semestre 2010

| | 31/12/2009 | Incrementi | Decrementi | 30/06/2010 |
|--------------------------------|-------------------|------------|------------|-------------------|
| 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% |
| 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. | 13.417 | 10,065% | 2.251 | 9,10% | 15.668 | 9,91% |
| Totale Complessivo | 133.300 | 100,00% | 24.738 | 100,00% | 158.038 | 100,00% |

In seguito all'incorporazione di Banca Personale in Banca Monte dei Paschi di Siena, avvenuta nel corso del primo semestre 2010, la quota di partecipazione di quest'ultima al capitale consortile è passata dal 9,956% al 10,065% derivante dall'incremento di 147 azioni di classe A.

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

Debiti

| | 30/06/2010 | 31/12/2009 | Variazione |
|------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Verso Banche (1) | 1.716.381.087 | 1.712.968.110 | 3.412.977 |
| Verso Fornitori (2) | 4.339.758 | 3.236.113 | 1.103.645 |
| Debiti Tributari | 6.351.253 | 9.777.705 | -3.426.452 |
| Debiti verso altri (3) | 18.878 | 2.826 | 16.052 |
| Totale | 1.727.090.976 | 1.725.984.754 | 1.106.222 |

(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 30/06/2010 pari ad € 43.581.087,00.

(2) I debiti verso fornitori si riferiscono per lo più ai debiti per la fornitura di servizi di manutenzione sugli immobili multitenant di cui € 983.125 verso MPS Immobiliare per aver anticipato tali spese, in tale posta sono state indicate anche € 54.758 verso la Banca MPS per il costo del personale distaccato ed € 168.842 verso la Paschi Gestioni Immobiliari Spa per il costo del service amministrativo e gestionale.

(3) I debiti verso altri riguardano i compensi da corrispondere alla data del 30/06/2010 agli amministratori non professionisti dei quali € 4.200 verso la Banca MPS.

Dettaglio dei debiti tributari:

| | 30/06/2010 | 31/12/2009 | Variazione |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Debito per IRES | 4.175.719 | 5.329.240 | 5.329.240 |
| Debito per IRAP | 2.239.912 | 2.835.149 | 2.835.149 |
| Debito per IVA | 0 | 1.805.487 | 1.805.487 |
| Debito per Ritenute IRPEF | 6.384 | 28.246 | 28.246 |
| Credito per Ritenute subite | -70.762 | -220.417 | |
| Totale | 6.351.253 | 9.777.705 | 9.777.705 |

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> | 205.543 | 0 | 205.543 |
| Altri risconti attivi | 205.542 | 0 | 205.542 |
| Totale Ratei e Risconti attivi | 205.542 | 0 | 205.542 |
| <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 di competenza del secondo semestre 2010.

CONTO ECONOMICO

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Riportiamo di seguito in dettaglio i ricavi da locazioni al 30/06/2010:

| | 30/06/2010 | 31/12/2009 | variazione |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ricavi dalle locazioni | 50.675.001 | 42.229.166 | 8.445.835 |
| Altri ricavi e proventi | 37.876.422 | 33.070.005 | 4.806.417 |
| Totale | 88.551.424 | 75.299.171 | 13.252.253 |

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 | 30/06/2010 | 31/12/2009 | variazione |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 44.332.324 | 36.943.603 | 7.388.721 |
| MPS Immobiliare S.p.A. | 10.780 | 8.985 | 1.795 |
| Consum.it S.p.A. | 127.296 | 106.079 | 21.217 |
| MPS Capital Services S.p.A. | 625.107 | 520.923 | 104.184 |
| Monte Paschi Fiduciaria S.p.A. | 61.134 | 50.944 | 10.190 |
| MPS Gestione Crediti S.p.A. | 195.003 | 162.502 | 32.501 |
| MPS Leasing & Factoring S.p.A. | 251.709 | 209.757 | 41.952 |
| Consorzio Operativo Gruppo MPS | 4.724.097 | 3.936.745 | 787.352 |
| MPS Investments S.p.A. | 50.856 | 42.380 | 8.476 |
| Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A. | 296.696 | 247.248 | 49.448 |
| Totale | 50.675.001 | 42.229.166 | 8.445.835 |

| ONERI CONSORTILI | 30/06/10 | 31/12/09 | variazione |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 31.294.517 | 26.789.836 | 4.504.681 |
| MPS Immobiliare S.p.A. | 12.609 | 8.691 | 3.918 |
| Consum.it S.p.A. | 81.701 | 71.795 | 9.906 |
| MPS Capital Services S.p.A. | 497.715 | 443.430 | 54.285 |
| Monte Paschi Fiduciaria S.p.A. | 49.316 | 43.439 | 5.877 |
| MPS Gestione Crediti S.p.A. | 219.848 | 128.357 | 91.491 |
| MPS Leasing & Factoring S.p.A. | 260.735 | 199.000 | 61.735 |
| MPS Banca Personale S.p.A. | | 697.764 | -697.764 |
| Consorzio Operativo Gruppo MPS | 5.132.693 | 4.407.191 | 725.502 |
| MPS Investments S.p.A. | 37.216 | 32.217 | 4.999 |
| Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A. | 290.072 | 248.285 | 41.787 |
| Totale | 37.876.422 | 33.070.005 | 4.806.417 |

Per effetto dell'incorporazione di Banca Personale in Banca Monte dei Paschi di Siena, avvenuta nel corso del primo semestre 2010, la quota di oneri consortili a carico di quest'ultima ricomprende anche la quota di oneri in precedenza attribuiti a Banca Personale.

Dettaglio di alcuni costi della produzione

| | 30/06/10 | 31/12/09 | variazione |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| B 7) Per servizi (1) | 5.055.665 | 4.037.454 | 1.018.211 |
| B 8) Per godimento beni di terzi (2) | 5.760 | 4.900 | 860 |
| B 9) Ammortamenti | 23.856.929 | 19.880.775 | 3.976.154 |
| B 14) Oneri diversi di gestione (3) | 2.782.793 | 3.862.654 | -1.079.861 |
| Totale | 31.701.147 | 27.785.783 | 3.915.364 |

- (1) I costi per servizi sono rappresentati per € 4.039.826,00 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 € 2.518.464 oltre costi per assicurazioni e tributi locali.

Prospetto dei proventi, degli interessi ed altri oneri finanziari

| | 30/06/10 | 31/12/09 | variazione |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Proventi finanziari: (1) | | | |
| Interessi attivi su C/C bancari | 262.081 | 816.361 | -554.280 |
| Totale proventi finanziari | 262.081 | 816.361 | -554.280 |
| Oneri finanziari: (2) | | | |
| Interessi passivi su Finanziamento | 47.519.137 | 40.168.110 | 7.351.027 |
| Totale oneri finanziari | 47.519.137 | 40.168.110 | 7.351.027 |
| Totale | -47.257.056 | -39.351.749 | -7.905.307 |

- (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 di competenza del semestre relativi al finanziamento di € 1.672.800.000,00 derivante dal conferimento, dei quali è stata pagata una rata di prefinanziamento il 15/1 e la cui prima rata di mutuo avrà scadenza 15/7.

Prospetto delle Imposte sul reddito dell'esercizio

| | 30/06/2010 | 31/12/2009 | variazione |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Imposte correnti | 9.595.971 | 8.164.390 | 1.431.581 |
| Imposte anticipate | -2.750 | -2.750 | 0 |
| Totale | 9.593.221 | 8.161.640 | 1.431.581 |

Prospetto delle variazioni delle imposte anticipate e differite

| | consistenza iniziale | variazioni in aumento | variazioni in diminuzione | consistenza finale |
|--------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| Imposte anticipate | 2.750 | 2.750 | -2.750 | 2.750 |
| Totale | 2.750 | 2.750 | -2.750 | 2.750 |

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

| | 1 semestre 2010 | | Esercizio 2009 | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| | differenze temporanee | Effetto fiscale (aliquota 27,50%) | differenze temporanee | Effetto fiscale (aliquota 27,50%) |
| Imposte anticipate: | | | | |
| Premi al personale distaccato | 10.000 | 2.750 | 10.000 | 2.750 |
| Totale Imposte Anticipate | 10.000 | 2.750 | 10.000 | 2.750 |
| Imposte Anticipate Nette | | 2.750 | | 2.750 |

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

| | 1 semestre 2010 | | Esercizio 2009 | |
|-------------------------------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|
| | IRES % | IRAP % | IRES % | IRAP % |
| Aliquota ordinaria | 27,50 | 4,82 | 27,50 | 4,82 |
| Variazioni in aumento | | | | |
| Ammortamenti | 30,68 | 5,38 | 30,68 | 5,38 |
| ICI | 7,08 | 1,24 | 7,08 | 1,24 |
| Emolumenti amministratori e sindaci | | 0,01 | | 0,01 |
| Costo personale distaccato | | 0,05 | | 0,05 |
| Interessi Passivi | | 23,72 | | 23,72 |
| Variazioni in diminuzione | | | | |
| Interessi Attivi | 0,00 | -0,48 | 0,00 | -0,48 |
| Aliquota fiscale effettiva | 65,26 | 34,74 | 65,26 | 34,74 |

Numero dei dipendenti per categoria

| | 31/12/09 | Ingressi | Uscite | Pas sag gi | 30/06/10 |
|------------------|----------|----------|----------|------------|----------|
| 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

| | 30/06/10 | 31/12/09 | variazione |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Amministratori | 27.212 | 22.954 | 4.258 |
| Sindaci | 30.479 | 7.743 | 22.736 |
| Totale | 57.691 | 30.697 | 26.994 |

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 | 30/06/2010 | 31/12/2009 | variazione |
|------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Utile dell'esercizio | 0 | 0 | |
| Ammortamenti | 23.856.929 | 19.880.775 | 3.976.154 |
| Aumento/Diminuzione dei crediti | -5.035.608 | -32.488.139 | 27.452.531 |
| Aumento ratei e risconti attivi | -165.995 | -39.547 | -126.448 |
| Diminuzione altri debiti | 1.106.221 | -154.737.044 | 155.843.265 |
| | 19.761.547 | -167.383.955 | 187.145.502 |
| Flusso di cassa complessivo | 19.761.547 | -167.383.955 | 187.145.502 |
| Cassa e banche iniziali | 50.209.749 | 217.593.704 | -167.383.955 |
| Cassa e banche finali | 69.971.296 | 50.209.749 | 19.761.547 |

Si precisa che il rendiconto finanziario è stato determinato prendendo come dati di riferimento il bilancio al 31/12/2009 in quanto la Società ha iniziato la propria operatività a decorrere dal 01 agosto 2009.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Dott. Marco Massacesi