

# PERIMETRO

## Gestione Proprietà Immobiliari

**SOCIETÀ CONSORTILE PER AZIONI**

SEDE LEGALE VIA ALDO MORO 11/13, -SIENA-

*Società soggetta a direzione e coordinamento  
da parte di Banca Monte*

## **SOMMARIO**

---

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Organi Sociali</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2015</b> |           |
| <b>Introduzione</b>                                        | <b>4</b>  |
| <b>Andamento della gestione</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>PROSPETTI CONTABILI AL 31/12/2015</b>                   |           |
| <b>Stato patrimoniale</b>                                  | <b>16</b> |
| <b>Conto economico</b>                                     | <b>18</b> |
| <b>NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31/12/2015</b>          | <b>20</b> |
| <b>RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE</b>                    | <b>41</b> |
| <b>RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE</b>               | <b>45</b> |

## ORGANI SOCIALI

---

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Giancarlo Pompei        | Presidente              |
| Mara Elettra Balboni    | Amministratore Delegato |
| Marco Baldi             | Amministratore          |
| Arturo Betunio          | Amministratore          |
| Roberto Vincenzo Natoli | Amministratore          |
| Riccardo Quagliana      | Amministratore          |
| Rossana Tiberi          | Amministratore          |

### COLLEGIO SINDACALE

---

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Antonio Iorio       | Presidente        |
| Alessandro Baldon   | Sindaco Effettivo |
| Vieri Chimenti      | Sindaco Effettivo |
| Riccardo Passeri    | Sindaco Effettivo |
| Alessandra Tronconi | Sindaco Effettivo |

### SOCIETA' DI REVISIONE

---

Reconta Ernst&Young S.p.A.

---

## Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015

Signori Azionisti

Il Bilancio che rimettiamo al vostro esame ed alla vostra approvazione riguarda un periodo nel quale la Società, a seguito del completamento dei nuovi processi organizzativi conseguenti al consolidamento nel Gruppo MPS, ha svolto la propria attività con il supporto del service immobiliare e amministrativo contabile erog

In tale contesto sono intervenute misure espansive adottate dalla BCE indirizzate a fornire sostegno all'attività economica e alla ripresa del credito.

In Italia i dati più recenti confermano l'uscita dell'economia dalla lunga fase recessiva. L'attività economica italiana ha ripreso a crescere nel 2015 e dopo anni di flessione della domanda interna si registra il consolidamento della ripresa dei consumi privati ed il graduale riavvio degli investimenti in capitale produttivo. Nel corso del 2015 è aument

Il tutto con un conseguente positivo impatto anche sull'occupazione del settore.

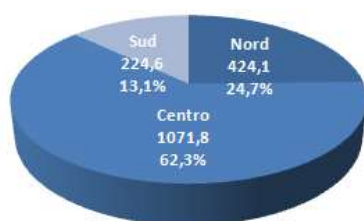
(Fonti: Bollettino Bankit- Rapporti trimestrali- Nomisma- Ance-OMI )

## Principali dati patrimoniali

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

|                                    | 31/12/15  | 31/12/14 |
|------------------------------------|-----------|----------|
| Immobilizzazioni immateriali nette | 1.944.442 | 2.055    |

Area Geografica -Mkt €/Mln-



## Fatti di rilievo avvenuti durante il periodo

---

Fra i fatti rilevanti avvenuti nel periodo di riferimento si segnala quanto segue.

- A seguito della definizione delle controversie derivanti dalle verifiche fiscali condotte dall'Agenzia delle Entrate nei confronti della Società relativamente agli esercizi 2009-2010

competenti Funzioni della Banca MPS a valere sui contratti infragruppo stipulati per l'erogazione di servizi.

In ottemperanza a quanto previsto nei suddetti contratti in tema di monitoraggio sul patrimonio immobiliare e sulla sua conservazione è stato rilasciato da parte delle competenti Funzioni dell'area Gestione Immobiliare un Report sui sopralluoghi effettuati nel primo semestre dell'anno 2015 in n. 40 immobili in utilizzo alle filiali della Banca MPS.

per € 730.633,00. Gli interventi hanno riguardato opere di rifacimento e consolidamento strutturale relative ad immobili ubicati in Milano, Siena, Torrita, Firenze, Caserta, Catania, Caltanissetta e Castiglione dello Stiviere.

## **Organico**

---

Non si rile

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

In merito all'informativa riguardante i rapporti con la controllante e consociate, 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 dell'anno 2015 da

|  | COSTI E RICAVI   |                   |                         |                     |               |               |                 |  |
|--|------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|---------------|---------------|-----------------|--|
|  | Interessi Attivi | Interessi Passivi | Altri ricavi e proventi | Costi del personale | Comm. Passive | Oneri Fiscali | Costi e Spese D |  |

## Evoluzione prevedibile della gestione.

---

L'attività della Società sarà improntata anche nel futuro su una gestione aziendale basata su criteri di mutualità con particolare attenzione al monitoraggio del patrimonio immobiliare al fine di individuare ogni iniziativa utile a preservarne l'integrità ed il valore. Saranno altresì esaminate, d'intesa con le competenti Funzioni di Banca MPS nell'ambito dell'attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare, le migliori ipotesi di Vendite Autorizzate e di proposte di utilizzo degli immobili anche per attività extrabancaria, il tutto nel rispetto della normativa che regola l'operatività

**STATO PATRIMONIALE  
E CONTO ECONOMICO AL 31/12/2015**

---

| Importi espressi in Euro |  |            |          |            |
|--------------------------|--|------------|----------|------------|
| STATO PATRIMONIALE       |  | 31/12/2015 | 31/12/14 | Variazioni |
| <b>ATTIVO</b>            |  |            |          |            |

|                |                         | 31/12/15 | 31/12/14 | Variazione |
|----------------|-------------------------|----------|----------|------------|
| <b>PASSIVO</b> |                         |          |          |            |
| A)             | <b>Patrimonio netto</b> |          |          |            |
| I              | Cap                     |          |          |            |

|                        |                                | 31/12/15 | 31/12/14 | Variazione |
|------------------------|--------------------------------|----------|----------|------------|
| <b>CONTO ECONOMICO</b> |                                |          |          |            |
| <b>A)</b>              | <b>Valore della produzione</b> |          |          |            |
| 1                      | Ricavi delle vendite           |          |          |            |

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente  
Giancarlo Pompei

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giancarlo Pompei', written over the printed name.

**NOTA INTEGRATIVA**  
**AL BILANCIO AL 31/12/2015**

---

Il Bilancio dell'esercizio 2015, 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

Per quanto riguarda i fatti rilevanti verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio, nonché la natura e l'attività dell'impresa, si rinvia a quanto esposto nella Relazione della Gestione. Esponiamo di seguito i criteri di valutazione più significativi.

## **Criteri di valutazione e principi contabili**

---

Il fondo in oggetto viene alimentato annualmente con stanziamenti determinati coerentemente con le previsioni dello statuto consortile e sulla base delle previsioni di spese strutturali da sostenere.

### Debiti Tributari

I debiti tributari espongono, sulla base di una valutazione realistica per le specifiche imposte, gli oneri di imposta

## 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 31/12/2014 | Incremento esercizio |
|--|----------------------------|----------------------|
|--|----------------------------|----------------------|

## Crediti

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

|                                  | 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|----------------------------------|------------|------------|------------|
| Verso Clienti per Ft. da emetter |            |            |            |

Si evidenzia infine che il saldo del conto presso Banca MPS denominato c/c Capitale, pari ad euro 85.875.825 rappresenta un deposito a disponibilità limitata costituito esclusivamente a servizio degli interventi strutturali sul patrimonio e della copertura delle polizze assicurative.

| Disponibilità liquide | 31/12/15 | 31/12/14 | Variazione |
|-----------------------|----------|----------|------------|
|                       |          |          |            |

(AdV). L'attività di valorizzazione, così come previsto dallo Statuto potrà essere avviata a partire dall'esercizio 2015.

Nel mese di dicembre 2013 Banca Monte Paschi di Siena ha acquistato da Mediobanca S.p.A. e Banca Intesa San Paolo S.p.A. i predetti strumenti finanziari partecipativi, divenendo unica proprietaria dei relativi diritti.

Si ricorda che il valore nominale delle Azioni di classe A e B è pari ad euro 1,0 e che le azioni di classe B non hanno diritto di voto.

## Fondo Spese Strutturali

Tenuto conto di quanto previsto nel “Piano di manutenzione strutturale” degli immobili di proprietà

3.500.000.000. Si fa presente che a seguito della vendita dell'immobile posto in Firenze Piazza del Grano il finanziamento si è ridotto di ulteriori € 869.212 rispetto ai 47.713.859 previsti dal piano di rimborso in ossequio a quanto stabilito dagli atti e regolamenti che regolano l'attività consortile. Si precisa inoltre che in conseguenza della vendita dell'immobile la Società ha chiesto l'elaborazione di un nuovo piano di ammortamento relativo al rimborso del prestito ipotecario originariamente concesso.

## CONTO ECONOMICO

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Riportiamo di seguito in dettaglio i ricavi al 31/12/2015:

| Ricavi | 31/12/ |
|--------|--------|
|--------|--------|

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

| Prestazioni per locazioni verso consorziate | 31/12/15    | 31/12/14    | Variazioni |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.      | 122.683.361 | 127.792.118 |            |

(1) La diminuzione dei costi per servizi è attribuibile essenzialmente alle sinergie di cui la società ha beneficiato successivamente all'acquisizione del controllo di diritto da parte della Capogruppo BMPS che ha permesso l'uscita dalla compagine societaria di soci terzi. La significativa diminuzione è altresì influenzata dal quasi totale azzeramento dei costi inclusi nell'aggregato altre consulenze. Si precisa che in tale comparto nell'anno 2014 furono iscritti costi per circa €ml 600,00 riconosciuti allo

## Prospetto dei proventi, degli interessi ed altri oneri finanziari

|                                  |           |           |          |
|----------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Interessi attivi su c/c bancari  | 1.598.207 | 1.816.557 | -218.350 |
| Interessi su deposito inflattivo | 14.755.00 |           |          |

Si precisa che sull'imposte di bilancio le imposte derivanti da attività di valorizzazioni sono pari ad € 187.090 di cui € 150.708,00 per IRES e € 36.382,00, per IRAP.

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

|                 | Numero         | Valore nominale | Importo Totale |
|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Azioni classe A | 133.300        | 1               | 133.300        |
| Azioni classe B | 24.738         | 1               | 24.738         |
| <b>Totale</b>   | <b>158.038</b> | <b>1</b>        | <b>15</b>      |

## Rendiconto finanziario delle disponibilità liquide

| Operazioni di gestione reddituale | 31/12/15   | 31/12/14  |
|-----------------------------------|------------|-----------|
| Utile dell'esercizio              | 398.475    | 0         |
| Ammortamenti                      | 47.828.055 | 47.828.05 |

## Attività di Valorizzazione

Si riporta in dettaglio la rendicontazione economico-finanziaria dell'attività di valorizzazione avvenuta nel corso del corrente esercizio.

### Vendita Immobile Firenze

| <b>Piano Finanziario legato attività di valorizzazione</b> |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Incassi</b>                                             |           |
| Incasso Vendite                                            | 1.603.600 |
| <b>Entrate da attività di valorizzazione</b>               | 1.603.600 |
| <b>Uscite</b>                                              |           |
| Pubblicità                                                 | - 1       |

## Vendita Immobile in Sarteano

| <b>Conto Economico</b> |  |        |
|------------------------|--|--------|
| <b>Ricavi</b>          |  |        |
| Ricavi delle Vendite   |  | 55.165 |

| Piano Finanziario legato attività di valorizzazione |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| <b>Incassi</b>                                      |        |
| Incasso Vendite                                     | 55.165 |
| <b>Entrate da attività di valorizzazione</b>        | 55.165 |
| <b>Uscite</b>                                       |        |
| <b>Totale uscite</b>                                |        |

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO AL 31.12.2015**

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

Sede Legale in Via Aldo Moro

Il Collegio ha poi partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione e alle Assemblee tenute nel corso dell'esercizio, che si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può affermare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

## ***2. Considerazioni***

volta, un utile. A questo proposito, il Collegio ha vigilato sull'osservanza della normativa, anche interna, regolante le procedure di vendita.

***3. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 codice civile.***

Il Collegio non ha ricevuto denunce ai sensi

Regolamento degli SFP allegato allo Statuto, ai Titolari stessi degli SFP- Strumenti Finanziari Partecipativi.

In relazione all'attività svolta dal collegio sindacale, nel corso del 2015, tenuto altresì conto di quanto riferito dalla Società incaricata della revisione legale, si esprime parere favorevole alla approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2015 e della Relazione dell'Organo Amministrativo che l'accompagna.

**Perimetro Gestione Proprietà Immobiliare S.C.P.A.**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015



### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta