

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 dei Paschi di Siena S.p.A.*



Bilancio al 31/12/2016

SOMMARIO

Organi Sociali	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2016	
Introduzione	4
Andamento della gestione	4
PROSPETTI CONTABILI AL 31/12/2016	
Stato patrimoniale	16
Conto economico	18
Rendiconto finanziario	19
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31/12/2016	20
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	44
RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	49

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

* dimesso con decorrenza 25 novembre 2016

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETA' DI REVISIONE

EY S. p. A.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2016

Signori Azionisti

Il Bilancio che rimettiamo al vostro esame ed alla vostra approvazione riguarda un periodo nel quale è proseguita la corrente operatività di gestione immobiliare e amministrativo contabile della Società, affidata alle competenti Funzioni della Banca MPS a valere sui contratti infragruppo per la fornitura di servizi stipulati nell'ambito del principio di mutualità che caratterizza il Consorzio.

Particolare attenzione è stata rivolta alle attività finalizzate ad assicurare un costante monitoraggio sul portafoglio immobiliare e sulla sua conservazione coinvolgendo nel processo le Funzioni della Banca a ciò deputate, e sono stati altresì acquisiti pareri e consulenze in materie ritenute di rilevanza strategica per l'operatività del Consorzio così come previsto nei contratti sopracitati.

Nel periodo si sono altresì perfezionate, in collaborazione con le competenti Funzioni della Banca MPS, alcune attività di valorizzazione e di ottimizzazione del patrimonio immobiliare effettuate nel rispetto di quanto previsto dalla specifica normativa che regola l'operatività di Perimetro.

Sotto il profilo societario si evidenziano le dimissioni pervenute dalla carica di amministratore del Dott. Arturo Betunio con decorrenza dal 25 novembre 2016. La permanenza in carica della maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, fra i quali il Consigliere espressione degli Strumenti Finanziari Partecipativi ha comunque consentito alla Società di proseguire nelle correnti operatività.

Per quanto riguarda lo scenario di riferimento, pur in presenza di alcuni cenni di ripresa, si registrano ancora connotazioni di forti criticità e di incertezza, che interessano tutti i comparti dell'economia con particolare riferimento al settore immobiliare.

Non si sono registrati nel periodo eventi di rilievo tali da influenzare il patrimonio immobiliare.

L'operatività della Società è proseguita in conformità alle caratteristiche tipiche di una società consortile e quindi essenzialmente improntata su criteri di mutualità.

La gestione relativa al periodo in esame esprime come di consueto un risultato di sostanziale pareggio per quanto riguarda l'attività consortile mentre esprime un utile netto di € 744.398 riveniente dall'Attività di Valorizzazione effettuata nel periodo di riferimento da distribuire, come previsto da specifica normativa, ai Titolari degli SFP- Strumenti Finanziari Partecipativi.

Andamento della gestione

Scenario Internazionale - Principali indicatori economici

Le condizioni dell'economia globale si sono rafforzate gradualmente nell'ultimo periodo dell'anno ma non si sono tradotte, come nelle attese, in una solida ripresa del commercio mondiale.

Le prospettive rimangono ancora soggette a fattori di incertezza con particolare riguardo a quelle che saranno le nuove politiche economiche degli Stati Uniti non ancora definite nel

dettaglio. Si profila il rischio che la ripresa dell'economia globale potrebbe essere frenata dal diffondersi di spinte protezionistiche e da turbolenze nelle economie emergenti.

Nell'area dell'Euro la crescita prosegue a ritmo moderato anche se in graduale consolidamento grazie alla spinta delle componenti interne della domanda. L'incertezza sull'andamento dell'economia mondiale, condizionata anche dalle tensioni geopolitiche, rappresenta un fattore di rischio elevato per l'economia. L'inflazione è risalita a dicembre ma si attesta su valori ancora bassi. Per mantenere condizioni espansive adeguate a consentire l'aumento dell'inflazione, il Consiglio Direttivo della BCE ha esteso il programma di acquisto dei titoli almeno fino a dicembre del 2017.

In Italia dopo l'accelerazione del PIL nel terzo trimestre anche in autunno secondo gli indicatori disponibili è proseguita la ripresa economica stimolata dal riavvio degli investimenti e dall'espansione della spesa delle famiglie. Si confermano segnali di stabilizzazione nel comparto dell'edilizia con particolare riferimento al segmento residenziale.

E' proseguita l'espansione del credito al settore privato anche in favore delle imprese sia pure in misura ancora modesta.

La ripresa delle fiducia dei consumatori registrata a dicembre ha interrotto il trend alla flessione in corso dall'inizio dell'anno.

Gli indicatori prospettici concordano su previsioni di moderata crescita anche nel primo trimestre dell'anno 2017 anche se permangono forti elementi di incertezza provenienti oltre che dalle condizioni finanziarie, dal contesto mondiale.

Mercato immobiliare : scenario

Come rilevato dai principali indicatori del settore il mercato immobiliare italiano prosegue il suo percorso di risalita. A ciò ha contribuito un ritorno di interesse della domanda per l'investimento immobiliare che pur in presenza di una situazione di precarietà delle prospettive e di difficoltà reddituali rappresenta pur sempre nel nostro Paese l'obiettivo primario delle famiglie.

Il comparto che ha guidato il cambiamento è quello residenziale mentre per gli immobili di impresa l'indice di crescita è ancora contenuto. Da evidenziare anche su base territoriale il permanere di un differenziale fra le città capoluogo ove si rilevano migliori risultati di crescita e quelle non capoluogo ove l'andamento è più rallentato ed una marcata differenziazione tendenziale fra i prezzi delle abitazioni nuove, maggiormente privilegiate e quelle esistenti.

La maggior richiesta del mercato è stata supportata anche dal sistema bancario che ha fatto registrare un sensibile incremento delle erogazioni di nuovi mutui favorendo l'accesso alla proprietà.

Si assiste inoltre da qualche tempo ad una riduzione sia pur contenuta dei tempi di assorbimento degli immobili disponibili sul mercato ed allo sconto dei prezzi richiesti a significare un migliorata liquidità degli immobili e della loro possibilità di allocazione.

Si prevede a fine 2016 un incremento dell'attività transattiva stimabile su base annua in una percentuale del 12% c.a.

Alla ripresa delle transazioni non ha corrisposto ancora un'inversione di tendenza dei prezzi che hanno proseguito nella dinamica recessiva sia pure con intensità decrescente. Anche per i prossimi anni si delinea un quadro di sostanziale stagnazione.

Il valore delle locazioni ha mostrato un trend di variazioni più contenute rispetto ai prezzi di vendita, evidenziando ritorni positivi nei rendimenti lordi annui stimati nel 5% per le abitazioni e gli uffici e nel 7% per i negozi.

Per quanto in particolare riguarda l'edilizia gli indicatori del settore lamentano per l'anno 2016 una modesta crescita degli investimenti non in linea con le previsioni effettuate alla fine dello scorso anno che tenevano conto di un pacchetto di proposte legislative volte a vivacizzare il comparto.

I ritardi nella pubblicazione dei bandi, anche in considerazione dell'emanazione nel periodo della nuova normativa sugli appalti, e la riduzione dei permessi a costruire hanno contribuito a rallentare notevolmente gli investimenti.

L'unico trend positivo si è rilevato negli investimenti di riqualificazione degli immobili in virtù degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico.

Per quanto riguarda l'andamento dei mesi a venire la riconferma delle agevolazioni fiscali per gli investimenti nelle ristrutturazioni edilizie ed una politica improntata alla ripresa dell'economia ed al rilancio dei lavori pubblici rappresentano i presupposti indispensabili per un recupero del settore immobiliare. Il tutto, peraltro, da considerare alla luce di uno scenario macro economico di grande complessità ed incertezza la cui evoluzione è al momento difficilmente prevedibile.

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

Principali dati patrimoniali

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

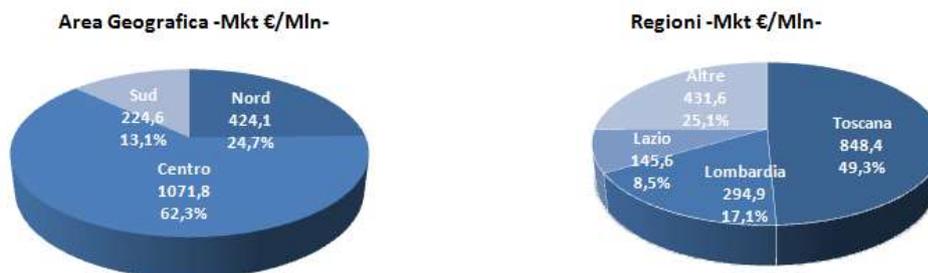
	31/12/16	31/12/15
Immobilizzazioni immateriali nette	1.833.331	1.944.442
Fabbricati Netti	1.362.241.319	1.410.766.861
Altre immobilizzazioni materiali	4.010	7.095
Partecipazioni ed altre immobilizz. finanziarie	390.915.133	371.098.818
Crediti diversi	25.838	22.773
Capitale immobilizzato (A)	1.755.019.631	1.783.839.989
Imposte Anticipate	1.972.433	0
Altri crediti	76.722	255.259
Crediti tributari	373.199	312.924
Ratei e risconti attivi	228.411	241.355
Attività d'esercizio a breve termine (B)	2.650.765	809.538
Debiti verso fornitori	-1.402.877	-1.183.014
Acconti		
Debiti tributari e previdenziali	-93.825.650	-89.069.748
Altri debiti	- 16.486.904 -	5.956.862
Ratei e risconti passivi	-	-
Passività d'esercizio a breve termine (C)	-111.715.431	-96.209.624
Capitale d'esercizio netto (D) = (B)+(C)	-109.064.666	-95.400.086
Fondi per rischi e oneri	-6.496.568	-6.110.940
Altre passività a medio e lungo termine	-1.317.241.319	-1.365.766.860
Passività a medio lungo termine (E)	-1.323.737.887	-1.371.877.800
Capitale netto investito (F) = (A)+(D)+(E)	322.217.078	316.562.103
Patrimonio netto	422.775.604	407.369.281
Disponibilità liquide	100.558.526	90.807.178
Totale Patrimonio Netto detrarre disponibilità liquide	-322.217.078	-316.562.103

Il Capitale immobilizzato al 31/12/2016 è composto prevalentemente dal valore degli immobili al netto degli ammortamenti, nonché dal derivato .

Il patrimonio immobiliare è collocato in prevalenza nel centro Italia (circa il 62% in termini di valore) ed in particolare nella regione Toscana (circa il 49%)

Le disponibilità liquide di € 100.558.526 sono destinate per € 86.165.537,00 a far fronte agli interventi strutturali sul patrimonio, la differenza pari ad € 14.392.989 è dovuta alla

liquidità giacente sul corrente ordinario a seguito sia dei maggiori acconti richiesti ai Consorziati nel corso dell'anno 2016 rispetto alle effettive esigenze, sia per il mancato versamento degli acconti IRES, avendo la Società aderito al consolidato nazionale fiscale per il triennio.



Principali dati economici

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

	31/12/16	31/12/15
Locazioni	128.992.320	134.985.769
Ricavi da attività di valorizzazione	1.269.024	789.552
Ricavi	130.261.344	135.775.321
Costi per servizi	-3.913.067	-2.489.014
Costi per godimento beni di terzi	-36.600	-36.600
Ammortamenti Materiali	-47.697.652	-47.716.943
Ammortamenti Immateriali	-111.111	-111.111
Accantonamenti per rischi	-1.177.651	-1.339.461
Oneri diversi di gestione	-15.662.887	-15.863.839
Totale Costi per servizi	-68.598.968	-67.556.968
Altri Ricavi	37.284	1.131.720
Operativo Contributi dei consorziati	32.816.336	34.156.743
Altri Ricavi	32.853.620	35.288.463
Interessi attivi	19.062.192	16.353.617
Interessi passivi	-98.945.507	-102.020.785
Oneri/Proventi Finanziari	-79.883.315	-85.667.168
Risultato prima delle imposte	14.632.681	17.839.648
Imposte sul reddito	-13.888.283	-17.441.173
Netto Avanzo/(Disavanzo) di gestione	744.398	398.475

Per i commenti degli scostamenti dei costi e dei ricavi si rinvia alla Nota Integrativa.

Fatti di rilievo avvenuti durante il periodo

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

Per quanto riguarda la predisposizione del presente documento di Bilancio si ritiene innanzitutto segnalare l'entrata in vigore dal 1° gennaio 2016 della normativa del D.Lgs 139 del 18.08.2015 che ha introdotto numerose innovazioni in materia, prevedendo l'estensione di alcune modalità di contabilizzazione/valutazione attualmente applicate ai sensi degli IAS/IFRS, anche alle società di natura consortile che applicano i principi nazionali come nel caso di Perimetro,

Più precisamente il recepimento delle novità introdotte dal decreto si è riflesso esclusivamente per la Società sulla rappresentazione della combinazione del deposito e del finanziamento, posti in essere a copertura del rischio inflattivo derivante dall'incasso dei canoni di locazione, a derivato da rilevare a patrimonio netto in apposita riserva.

Nell'occasione si è altresì ritenuto di adeguare, in coerenza con le nuove policy adottate dalla Capogruppo Banca MPS, la rilevazione della fiscalità anticipata su alcune poste patrimoniali effettuando specifico stanziamento sul Fondo rischi ed oneri.

Quanto sopra come più puntualmente illustrato nelle apposite voci della nota integrativa.

Si riportano a seguire le principali attività che hanno caratterizzato il periodo in esame.

1. Con riferimento agli adempimenti connessi al bilancio consolidato di Gruppo e a quanto previsto dall'art. 2381, comma 5, cod. civ., nonché dall'art. 21 - comma 11 dello Statuto, per quanto attiene l'obbligo degli Organi delegati di riferire con cadenza almeno trimestrale, sul generale andamento della gestione della Società e della sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate nel periodo di riferimento,
 - nella seduta del 2 maggio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione Trimestrale al 31 marzo 2016 unitamente al Reporting Package redatto secondo le indicazioni fornite dalla Banca MPS.
 - nella seduta del 26 luglio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione semestrale al 30 giugno 2016 unitamente al Reporting Package i cui dati sono risultati in linea con le previsioni del Budget 2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 15 dicembre 2015.
 - Nella seduta del 19 ottobre 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione Trimestrale al 30 settembre 2016 unitamente al Reporting Package redatto secondo le indicazioni fornite dalla Banca MPS
2. In data 11 aprile 2016 l'Assemblea ordinaria di Perimetro convocata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 febbraio 2016 ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio al 31.12.2015 ed il Reporting Package redatto secondo le indicazioni fornite dalla Capogruppo. Sempre l'Assemblea ordinaria ha provveduto contestualmente alla nomina di un nuovo sindaco supplente nella persona della dott.ssa Monia Castiglioni a seguito del decesso del Sindaco Dott. Giuseppe Castellano. In pari data l'Assemblea dei Soci di Perimetro convocata in sede straordinaria ha approvato le modifiche al vigente Statuto societario rese necessarie per l'adeguamento del documento agli obblighi di legge a seguito del consolidamento di Perimetro nel Gruppo Montepaschi.
3. Si segnalano nel periodo alcune attività di valorizzazione e di ottimizzazione del patrimonio immobiliare, come di seguito più dettagliatamente illustrate, che hanno interessato operazioni di sublocazione e la vendita di un cespite immobiliare di proprietà consentendo a Perimetro di esprimere il conseguimento di un utile ADV.
4. Con lettera del 18 novembre 2016 indirizzata al Consiglio di Amministrazione ed al Presidente del Collegio Sindacale, il Dott. Arturo Betunio, consigliere espressione del Socio Banca MPS, ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di amministratore di Perimetro con effetto dal

25 novembre 2016. In mancanza di indicazioni pervenute da parte del socio di riferimento in merito alla sua sostituzione e permanendo in carica la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea il Consiglio ha potuto proseguire nella corrente operatività in attesa della convocazione della prima Assemblea utile per la nomina del nuovo amministratore.

5. In data 14 dicembre 2016, nel rispetto dei termini previsti dallo Statuto di Perimetro, è stato approvato da parte del Consiglio di Amministrazione il Budget 2017.
6. Nel secondo semestre dell'anno è stata conclusa da parte della struttura della Banca MPS che segue a livello di Gruppo le polizze assicurative immobiliari la negoziazione per il rinnovo delle polizze in essere con AXA Assicurazioni con scadenza il 31.12.2016. Le polizze sono state rinnovate per il biennio 2017-2018.
7. In conformità alle previsioni del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs 231 / 2001 della Società e alle disposizioni della policy di Gruppo in materia l'ODV 231 ha rimesso all'attenzione del Consiglio di Amministrazione di Perimetro nella seduta del 30 luglio 2016 una relazione sull'attività svolta nel corso del primo semestre 2016 nella quale non è stato evidenziato alcun elemento di criticità.

Non si sono registrati nel periodo eventi di rilievo tali da influenzare il patrimonio immobiliare.

Operatività corrente

Sono proseguite nel periodo di riferimento, le correnti attività di gestione immobiliare e amministrativo contabile con il supporto delle 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 periodo in n. 80 immobili in utilizzo alle filiali della Banca MPS.

A seguito delle evidenze riscontrate sono stati predisposti a cura della conduttrice, ove se ne è ravvisata la necessità, gli opportuni interventi.

Con riferimento ai contratti infragruppo stipulati sempre con Banca MPS per la prestazione di Servizi di Consulenza nelle materie oggetto di analoghe prestazioni in precedenza fornite dai Soci Terzi le competenti Funzioni di Banca MPS hanno rilasciato motivati pareri su alcune tematiche ritenute da Perimetro di rilevanza strategica ai fini della proprie operatività.

Attività di Valorizzazione

Al termine della fasi preliminari propedeutiche alla dismissione dei cespiti immobiliari effettuate in conformità di quanto previsto nella normativa di Gruppo, il Consiglio di Amministrazione di Perimetro, nella seduta del 29 giugno 2016, ha autorizzato la vendita di un immobile di proprietà ubicato in San Gimignano subordinatamente all'approvazione dell'operazione da parte dell'Assemblea dei Soci ed al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato e degli Enti Pubblici territoriali trattandosi di immobile vincolato. A seguito della delibera favorevole dell'Assemblea dei soci e del mancato esercizio della prelazione la vendita si è perfezionata con l'atto di avveramento in data 14 novembre 2017 con efficacia differita al 31 dicembre 2017. L'operazione ha consentito di realizzare una plusvalenza al netto degli oneri fiscali di € 752.363. Al riguardo si precisa che avendo la società nel corso dell'esercizio, sostenuti ulteriori costi per l'attività di valorizzazione, su vendite non perfezionate, l'utile di esercizio risulta essere inferiore di € 7.965,00 rispetto all'utile ADV. Ciò determina il riconoscimento, nei periodi futuri, di quanto non corrisposto attraverso il meccanismo dell'utile residuo previsto dall'art.43 del regolamento degli SFP.

Nel periodo sono state altresì autorizzate dal Consiglio di Amministrazione nell'ambito dell'Attività di ottimizzazione del patrimonio immobiliare otto operazioni di sublocazione a destinazione commerciale di edifici e/o porzioni di edifici di proprietà di Perimetro condotti in locazione da Banca MPS.

Interventi Strutturali

- Nel corso del periodo, sono state fornite al Consiglio di Amministrazione le informazioni riguardanti gli interventi di carattere manutentivo straordinario strutturale il cui onere, come indicato nei contratti di locazione vigenti con la Banca MPS e gli altri conduttori facenti parte del Gruppo MPS, è a carico della Proprietà.
- In merito sono state acquisite le autorizzazioni per un fabbisogno complessivo stimato in € 1.380.000 c.a. oltre oneri fiscali a fronte del quale sono state effettuate erogazioni in relazione all'esito delle gare d'appalto ed alla maturazione dei cantieri per € 792.023,00. Gli interventi hanno riguardato opere di rifacimento e consolidamento strutturale relative ad immobili ubicati in Milano, Siena, Cortona, Brescia, Canicattì, Favara, Lucca, Pietrasanta e Reggio Calabria.

Organico

Non si rilevano variazioni nella composizione dell'Organico costituito da due risorse distaccate dalla Banca MPS all'atto della costituzione del Consorzio Perimetro.

Sistemi informativi

E' proseguita nel semestre l'attività di assistenza ai sistemi informativi prevista nel contratto a suo tempo stipulato con il Consorzio Operativo del Gruppo Montepaschi, e l'assistenza dei Servizi Back Office di cui al contratto stipulato con la stessa Banca Montepaschi.

Nel periodo sono state attivate con il Consorzio d'intesa con le Funzioni di Banca Montepaschi, per le comuni esigenze operative, le attività necessarie alla riunificazione dell'applicativo gestionale immobiliare in uso alla Società ("Soluzione Immobiliare") in quello della Banca.

Salute, Prevenzione e sicurezza del Lavoro - Privacy

Gli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro sono stati assicurati dal Servizio di Protezione Prevenzione di Banca MPS con il quale Perimetro ha stipulato specifico Contratto infragruppo.

In data 31 ottobre 2016 è stato aggiornato con la collaborazione del suddetto Servizio di Prevenzione e Protezione il DVR Documento di Valutazione Rischi ex D.lgs 9 aprile 2008 n. 81.

Come prescritto dal D.lgs 196/2003 in materia di protezione dei dati personali si dà atto che la Società ha operato in conformità alle norme in materia dei dati personali secondo i termini e modalità indicate nella normativa soprarichiamata.

In linea con le scelte adottate dalla Capogruppo il Consorzio Operativo del Gruppo Montepaschi esplica le funzioni di Responsabile delle operazioni di trattamento dei dati personali effettuate con modalità informatiche e/o cartacee.

Il documento programmatico di sicurezza "DPS" risulta depositato presso la sede sociale tenuto conto della logica di conservazione di un documento di riferimento dei criteri sulla base dei quali la Società si uniforma alla normativa in materia di Privacy.

Attività di ricerca e sviluppo

La società non svolge attività di ricerca e sviluppo.

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Banca Monte dei Paschi di Siena.

Si precisa che la società esercita la sua attività ad uso esclusivo dei propri azionisti. Si segnala che le operazioni effettuate con tali soggetti sono state concluse nel rispetto della normativa vigente e che non si rilevano operazioni atipiche o inusuali nel corso dell'anno 2016.

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 2016 da parte della Società.

In dettaglio i principali rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime;

	ATTIVITA'					
	Derivati	Crediti	Conti Correnti	Ratei e Risconti Attivi	Crediti Tributari	Totale Attivita'
SOCIETA' CONTROLLANTI						
Banca MPS Spa	390.915.133		100.558.113	1.383	0	491.474.629
SOCIETA' DEL GRUPPO MPS						
CONSORZIO OPERATIVO MPS						0
MPS L&F						0
MPS FIDUCIARIA						0
MPS IMMOBILIARE						0
MPS CAPITAL SERVICES						0
CONSUM.IT						0
CASAFORTE		0				0
Totale	390.915.133	0	100.558.113	1.383	0	491.474.629

	PASSIVITA'					
	Derivati Passivi	Debiti	Debiti Tributari	Risconto Passivo	Risconti Passivi Interessi	Totale Passività
SOCIETA' CONTROLLANTI						
Banca MPS Spa	-	6.054.193	10.432.712	-	-	16.486.905
SOCIETA' DEL GRUPPO MPS				-		-
CONSORZIO OPERATIVO MPS		605.728	-	-		605.728
MPS L&F		59.444	-	-	-	59.444
MPS FIDUCIARIA		10.750	-	-		10.750
MPS CAPITAL SERVICES		109.379	-	-	-	109.379
CASAFORTE		1.317.241.319	1.067			1.317.242.386
Totale	-	1.324.080.813	10.433.779	-	-	1.334.514.592

	COSTI E RICAVI							
	Interessi Attivi	Interessi Passivi	Altri ricavi e proventi	Costi del personale	Comm. Passive	Oneri Fiscali	Costi e Spese Diverse	Totale
SOCIETA' CONTROLLANTI								
Banca MPS Spa	19.062.182	9.050.000	146.494.156	189.025	1.481	10.801.179	856.714	144.657.939
SOCIETA' DEL GRUPPO MPS								0
CONSORZIO OPERATIVO MPS			10.885.554				44.110	10.841.444
MPS L&F			1.368.526					1.368.526
MPS FIDUCIARIA			201.906					201.906
MPS CAPITAL SERVICES			2.858.564					2.858.564
CASAFORTE		89.895.190						-89.895.190
Totale	19.062.182	98.945.190	161.808.706	189.025	1.481	10.801.179	900.824	70.033.190

Azioni proprie

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

Gestione dei rischi

Si segnala che il Consorzio a seguito del recepimento, per gli aspetti di pertinenza, delle novità introdotte dal D.Lgs 139/2015 sulla predisposizione dei bilanci di esercizio, ha rappresentato come derivato iscritto a specifica riserva del patrimonio netto, la combinazione del deposito e del finanziamento, posti in essere a copertura del rischio inflattivo derivante dall'incasso dei canoni di locazione, Non 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 la società non risulta esposta a rischi di liquidità e di credito.

Fatti rilevanti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si rilevano fatti rilevanti avvenuti a seguito della chiusura dell'esercizio

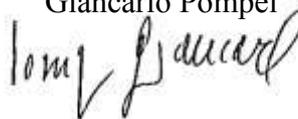
Evoluzione prevedibile della gestione.

Le attività correnti della Società proseguiranno su una gestione aziendale basata su criteri di mutualità con particolare attenzione al monitoraggio del patrimonio immobiliare al fine di 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 di Perimetro.

Non rilevando ulteriori 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.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Giancarlo Pompei



**STATO PATRIMONIALE
CONTO ECONOMICO E
RENDICONTO FINANZIARIO
AL 31/12/2016**

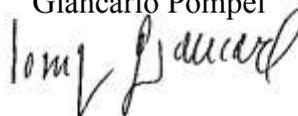
<i>Importi espressi in Euro</i>				
STATO PATRIMONIALE		31/12/2016	31/12/15	Variazioni
ATTIVO				
B)	Immobilizzazioni			
I	Immobilizzazioni immateriali			
7	altre	1.833.331	1.944.442	-111.111
	Totale	1.833.331	1.944.442	-111.111
II	Immobilizzazioni materiali			
1	Terreni e Fabbricati	1.362.241.319	1.410.766.861	-48.525.542
5	altre immobilizzazioni materiali	4.010	7.095	-3.085
	Totale	1.362.245.329	1.410.773.956	-48.528.627
III	Immobilizzazioni finanziarie			
2	Crediti			
	d bis) verso altri	25.838	22.773	3.065
3	Strumenti finanziari derivati attivi	390.915.133	371.098.818	19.816.315
	Totale	390.940.971	371.121.591	19.819.380
	Totale Immobilizzazioni	1.755.019.631	1.783.839.989	-28.820.358
C)	Attivo circolante			
II	Crediti			
1	Verso Clienti	0	0	0
1a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	0
2	Verso imprese controllate	0	0	0
2a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	0
3	Verso imprese collegate	0	0	0
3a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	0
4	Verso controllanti	0	0	0
4a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	0
5	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0
5a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	0
5 bis	Crediti tributari	373.199	312.924	60.275
5 ter	Imposte anticipate	1.972.433	0	1.972.433
5 quater	Verso altri	76.722	255.259	-178.537
	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	0
	Totale	2.422.354	568.183	1.854.171
IV	Disponibilità liquide			
1	Depositi bancari e postali:	100.558.113	90.807.026	9.751.087
3	Denaro e valori in cassa	413	152	261
	Totale	100.558.526	90.807.178	9.751.348
	Totale attivo circolante	102.980.880	91.375.361	11.605.519
D)	Ratei e risconti			
b)	ratei e altri risconti	228.411	241.355	-12.944
	Totale	228.411	241.355	-12.944
	TOTALE ATTIVO	1.858.228.922	1.875.456.705	-17.227.783

		31/12/16	31/12/15	Variazione
	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
VI	Altre riserve	69.904.638	69.904.638	0
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	297.095.502	282.035.102	15.060.400
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	744.398	398.475	345.923
	Totale	422.775.604	407.369.281	15.406.323
B)	Fondi per rischi ed oneri			0
4	altri	6.496.568	6.110.940	385.628
	Totale	6.496.568	6.110.940	385.628
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			
D)	Debiti			
4	Debiti verso banca	0	0	0
4a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			
5	Debiti verso altri finanziatori	1.317.241.319	1.365.766.860	-48.525.541
5a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			
7	Debiti verso fornitori	616.510	620.642	-4.132
7a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			
11	Debiti verso controllanti	16.486.904	5.950.760	10.536.144
11a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			0
11 bis	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	786.367	562.372	223.995
11 bis a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			
12	Debiti tributari	93.819.632	89.063.716	4.755.916
12a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			
13	Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.018	6.032	-14
13a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			
14	Altri debiti	0	6.102	-6.102
14a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
	Totale	1.428.956.750	1.461.976.484	-33.019.734
E)	Ratei e risconti			
b)	ratei ed altri risconti	0	0	0
	Totale	0	0	0
	TOTALE PASSIVO	1.858.228.922	1.875.456.705	-17.227.783

		31/12/16	31/12/15	Variazione
	CONTO ECONOMICO			
A)	Valore della produzione			
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	128.992.320	135.775.321	-6.783.001
5	Altri ricavi e proventi:			
a)	Contributi Consortili	32.816.336	34.156.743	-1.340.407
b)	Proventi Diversi	1.306.308	1.267.928	38.380
	Totale	163.114.964	171.199.992	-8.085.028
B	Costi della produzione			
6	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0
7	per servizi	3.913.067	2.489.014	1.424.053
8	per godimento di beni di terzi	36.600	36.600	0
9	per il personale:			
10	Ammortamenti e svalutazioni:			
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	111.111	111.111	0
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	47.697.652	47.716.943	-19.291
12	Accantonamenti per rischi	1.177.651	1.339.461	-161.810
14	Oneri diversi di gestione	15.662.887	16.000.047	-337.160
	Totale	68.598.968	67.693.176	905.792
	Differenza tra valori e costi della produzione	94.515.996	103.506.816	-8.990.820
C)	Proventi ed oneri finanziari			
16	Altri proventi finanziari			
a)	da crediti verso altri	0	0	0
b)	da titoli verso imprese controllanti			0
d)	proventi diversi dai precedenti:	0	0	0
	da controllanti	19.062.182	16.353.207	2.708.975
	da altre imprese	10	410	-400
17	interessi ed altri oneri finanziari:			
	verso controllanti	9.050.000	8.900.000	150.000
	verso altri	89.895.507	93.120.785	-3.225.278
	Totale Proventi ed Oneri Finanziari	-79.883.315	-85.667.168	5.783.853
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
18	Rivalutazioni:			
a)	di partecipazioni	0	0	0
d)	di strumenti finanziari derivati	0	0	0
19	Svalutazioni:			
a)	di partecipazioni			0
b)	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
d)	di strumenti finanziari derivati	0	0	0
	Totale delle rettifiche	0	0	0
	Risultato prima delle Imposte	14.632.681	17.839.648	-3.206.967
20	Imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite ed anticipate	13.888.283	17.441.173	-3.552.890
21	Utile (Perdita) dell'esercizio	744.398	398.475	345.923

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Giancarlo Pompei



Rendiconto Finanziario

	31/12/16	31/12/15
Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile di esercizio	744.398	398.475
Imposte sul reddito	13.888.283	17.441.173
Interessi passivi/(Interessi attivi)	79.883.315	85.667.168
Plusvalenze derivanti da cessioni di attività	-1.269.024	-735.184
Utile dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, plus da cessione	93.246.972	102.771.632
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti a fondi	1.177.651	1.339.471
Ammortamenti delle immobilizzazioni	47.808.763	47.828.055
Rettifiche di valore di strumenti finanziari derivati	-19.816.315	-1.316.213
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	29.170.099	47.851.313
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
(Aumento)/Diminuzione dei crediti	-1.857.236	15.066.487
Aumento/(Diminuzione) debiti	10.749.891	-12.869.405
(Aumento)/Diminuzione ratei e risconti	12.944	18.875
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	8.905.599	2.215.957
<i>Altre Rettifiche</i>		
Imposte pagate	-13.888.284	-17.441.173
Interessi pagati	-79.883.315	-85.667.168
Utilizzo fondi	-792.023	-730.633
Altre rettifiche per elementi non monetari	4.755.916	315.891
Altri incassi e pagamenti	-89.807.706	-103.523.083
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA OPERATIVA	41.514.964	49.315.819
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
<i>Investimenti</i>		-54.379
Disinvestimenti	2.100.000	1.658.765
Flusso finanziario attività investimento	2.100.000	1.604.386
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Rimborso finanziamenti	-48.525.541	-48.583.071
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento riserva di valutazione	15.060.400	1.000.322
Dividendi	-398.475	0
Flusso finanziario attività investimento	-33.863.616	-47.582.749
Incremento netto delle disponibilità liquide e dei mezzi equivalenti		
Cassa e banche iniziali	9.751.348	3.337.456
Cassa e banche finali	90.807.178	87.469.722
	100.558.526	90.807.178

NOTA INTEGRATIVA
AL BILANCIO AL 31/12/2016

Il Bilancio dell'esercizio 2016, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto finanziario 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 ed è stato redatto nel presupposto del Principio della Continuità Aziendale.

Con riferimento alle indicazioni fornite nell'ambito del Documento n. 2 del 6 Febbraio 2009 emanato congiuntamente da Banca d'Italia, Consob e ISVAP e successivi aggiornamenti, la Società ha la ragionevole aspettativa di continuare la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile.

Ai fini della valutazione in esame assume rilevanza il fatto che il presupposto della continuità aziendale della Società non può prescindere dalla considerazione della complessiva situazione del Gruppo Montepaschi ed, in particolare, della Capogruppo Banca Monte del Paschi di Siena S.p.A. (BMPS) che esercita l'attività di direzione e coordinamento ed in relazione alla quale sussistono significative interconnessioni, tra le quali si segnala il patrimonio immobiliare della Società Consortile interamente locato a Banca MPS ed alle altre società del Gruppo.

Al riguardo si ricorda che BMPS ha comunicato alla Società di aver avviato l'iter per la ricapitalizzazione precauzionale previsto dal DL 237/2016, convertito nella Legge n. 15 del 17 febbraio 2017 e che attualmente permangono taluni elementi di rilevante incertezza, principalmente riconducibili:

- all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'accesso alla misura di Ricapitalizzazione Precauzionale, che presuppone l'approvazione del Piano di Ristrutturazione;
- ai possibili impatti dell'On Site Inspection svolta dalla BCE sulla valutazione di solvibilità;
- all'esecuzione delle azioni previste dal Piano di Ristrutturazione.

Sulla base delle valutazioni svolte di concerto con la Capogruppo, pur considerando le incertezze sopra descritte e subordinatamente alla positiva conclusione della ricapitalizzazione precauzionale della Capogruppo, gli Amministratori ritengono che sussista il presupposto della continuità aziendale, sulla base del quale è stato redatto il presente bilancio di esercizio.

Con riferimento a tale Principio la struttura Consortile garantisce il mantenimento dell'equilibrio economico/patrimoniale della società sia con riferimento alla normale operatività che ad eventi straordinari.

I principi contabili e 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 e degli Esperti Contabili così come modificati ed adottati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). In particolare si sottolinea che in data 22 dicembre 2016 l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), al fine di tener conto delle importanti novità introdotte, in tema di bilancio di esercizio delle società di capitali, con il Decreto Legislativo n.139 del 18 agosto 2015, ha pubblicato i seguenti nuovi principi contabili che si applicano dai bilanci chiusi a partire dal 31 dicembre 2016.

- OIC 9 *Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali*
- OIC 10 *Rendiconto finanziario*
- OIC 12 *Composizione e schemi del bilancio d'esercizio*

- OIC 13 *Rimanenze*
- OIC 14 *Disponibilità liquide*
- OIC 15 *Crediti*
- OIC 16 *Immobilizzazioni materiali*
- OIC 17 *Bilancio consolidato e metodo del patrimonio netto*
- OIC 18 *Ratei e risconti*
- OIC 19 *Debiti*
- OIC 20 *Titoli di debito*
- OIC 21 *Partecipazioni*
- OIC 23 *Lavori in corso su ordinazione*
- OIC 24 *Immobilizzazioni immateriali*
- OIC 25 *Imposte sul reddito*
- OIC 26 *Operazioni, attività e passività in valuta estera*
- OIC 28 *Patrimonio netto*
- OIC 29 *Cambiamenti di principi contabili, cambiamenti di stime contabili, correzione di errori, fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio*
- OIC 31 *Fondi per rischi e oneri e Trattamento di Fine Rapporto*
- OIC 32 *Strumenti finanziari derivati.*

In seguito dell'aggiornamento dei principi contabili sono stati abrogati l'OIC 22 Conti d'ordine e l'OIC 3 Le informazioni sugli strumenti finanziari da includere nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

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 cc e art. 2435 ter integrati e modificati sulla base delle disposizioni contenute nel D.lgs 139/2015.

Il rendiconto finanziario è stato redatto in conformità alle raccomandazioni del principio contabile n. 12 O.I.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. Tali principi hanno avuto impatti sul Bilancio della nostra Società Esponiamo di seguito i criteri di valutazione più significativi.

Criteri di valutazione e principi contabili

Immobilizzazioni immateriali

La società ha iscritto tra le immobilizzazioni immateriali gli oneri accessori sostenuti per ottenere il finanziamento inflattivo, in particolare l'imposta sostitutiva, così come previsto dal Principio contabile n. 24. L'ammortamento degli oneri accessori su finanziamenti è determinato sulla durata del finanziamento in base a quote costanti.

La permanenza degli oneri accessori sul finanziamento ipotecario tra le immobilizzazioni immateriali deriva dal fatto che la società ha deciso di applicare il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2016.

Infatti al paragrafo 100 dell'OIC 24, viene stabilito che :”qualora la società applichi il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, continua a classificare i costi accessori ai finanziamenti tra le “altre” immobilizzazioni immateriali e ad ammortizzare tali costi in conformità al precedente principio, come previsto al paragrafo 107 del principio contabile.

Tale trattamento contabile può continuare ad essere applicato anche dalle società che redigono il bilancio ai sensi dell'articolo 2435-bis (che decidono di non applicare il costo ammortizzato) e 2435-ter del codice civile. Come previsto al paragrafo 107 del principio OIC 24 le

componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio possono continuare ad essere contabilizzate in conformità al precedente principio.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali comprese nelle sottovoci da BIII1 a BIII4 sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito.

Il trasferimento dei rischi e dei benefici avviene di solito quando viene trasferito il titolo di proprietà.

Se, in virtù di specifiche clausole contrattuali, non vi sia coincidenza tra la data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici e la data in cui viene trasferito il titolo di proprietà, prevale la data in cui è avvenuto il trasferimento dei rischi e dei benefici. Nell'effettuare tale analisi occorre analizzare tutte le clausole contrattuali.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione.

Il costo d'acquisto include l'onere per l'imposta sul valore aggiunto sostenuto se la società opera in regime di IVA indetraibile nonché costi accessori di diretta imputazione. 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. Le immobilizzazioni che, alla data della chiusura dell'esercizio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato al netto del fondo ammortamento, devono essere iscritte a tale minor valore; questo non può essere mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata. Si precisa che nel corso del 2016 la società non ha effettuato svalutazioni di immobilizzazioni materiali.

I costi di manutenzione e riparazione che non rivestono carattere incrementativo del valore e/o della funzionalità dei beni, vengono addebitati al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti, mentre le spese di manutenzione e riparazione aventi natura incrementativa sono imputate all'attivo patrimoniale e ammortizzate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei beni cui si riferiscono.

Le immobilizzazioni materiali nel momento in cui sono destinate all'alienazione sono riclassificate in un'apposita voce preceduta da numero romano da iscrivere nell'attivo circolante, ai sensi dell'articolo 2423-ter comma 3, e quindi valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato (articolo 2426, comma 1, numero 9, codice civile). I beni destinati alla vendita non sono più oggetto di ammortamento.

Crediti

L'articolo 2424 del codice civile prevede che i crediti siano esposti nell'attivo patrimoniale nella voce BIII2 relativa ai crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie e nella voce CII relativa ai crediti facenti parte dell'attivo circolante, a seconda della loro natura. La classificazione dei crediti tra l'attivo circolante e le immobilizzazioni finanziarie prescinde dal principio dell'esigibilità (cioè sulla base del periodo di tempo entro il quale le attività si trasformeranno in liquidità, convenzionalmente rappresentato dall'anno), bensì è effettuata sulla base del ruolo svolto dalle diverse attività nell'ambito dell'ordinaria gestione aziendale.

I crediti sono esposti nello stato patrimoniale al netto di svalutazioni necessarie per ricondurli al valore di presumibile realizzo. I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati in base al principio della competenza. I crediti originati da ricavi per prestazioni di

servizi sono rilevati in base al principio della competenza quando il servizio è reso, cioè la prestazione è stata effettuata L'art. 2426 comma 1 n. 8 c.c. prescrive che “i crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale”

L'art. 2426, comma 2, del codice civile prescrive che per la definizione di costo ammortizzato si fa riferimento ai principi contabili internazionali adottati dall'Unione europea. Lo IAS 39 (par. 9), adottato dall'Unione europea e in vigore al momento della pubblicazione di questo principio, ricomprende i crediti tra le attività finanziarie e fornisce le seguenti definizioni con riferimento al criterio del costo ammortizzato di attività e passività finanziarie.

“Il costo ammortizzato di un'attività o passività finanziaria è il valore a cui l'attività o la passività finanziaria è stata valutata al momento della rilevazione iniziale al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dall'ammortamento cumulato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione (operata direttamente o attraverso l'uso di un accantonamento) a seguito di una riduzione di valore o di irrecuperabilità”.

Il criterio del costo ammortizzato può non essere applicato ai crediti se gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore determinato in base ai paragrafi 46-48 dell'OIC 15 Generalmente gli effetti sono irrilevanti se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

L'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 prevede che le modificazioni previste all'articolo 2426, comma 1, numero 8, codice civile (criterio del costo ammortizzato) “possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio”. La Società ha deciso di applicare il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai crediti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

Debiti

L'articolo 2424 del codice civile prevede che i debiti siano esposti nel passivo dello stato patrimoniale nella voce D “Debiti I debiti originati da acquisti di beni e fornitura di servizi sono rilevati in base al principio della competenza I debiti di finanziamento e quelli che si originano per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio quando sorge l'obbligazione della società al pagamento verso la controparte, da individuarsi sulla base delle norme legali e contrattuali.

L'iscrizione di un debito di finanziamento avviene all'erogazione del finanziamento.

Nel caso dei debiti tributari, dei debiti verso istituti di previdenza e assistenza e degli altri debiti, l'iscrizione del debito avviene quando è sorta l'obbligazione al pagamento, da individuarsi sulla base delle norme legali e contrattuali.

L'art. 2426, comma 1, n. 8 c.c. prescrive che “i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale”.

Il criterio del costo ammortizzato può non essere applicato ai debiti se gli effetti sono irrilevanti rispetto al rispetto al valore determinato in base ai paragrafi 54-57 dell'OIC 19 Generalmente gli effetti sono irrilevanti se i debiti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

L'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 prevede che le modificazioni previste all'articolo 2426, comma 1, numero 8, codice civile (criterio del costo ammortizzato) “possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio”.

La Società ha deciso di applicare il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, come previsto dall'articolo 2424 del codice civile sono rappresentate da:

- depositi bancari e postali,
- assegni,
- denaro e valori in cassa.

Le disponibilità liquide possono comprendere moneta, assegni e depositi bancari e postali espressi in valuta. In mancanza di indicazioni specifiche, le disponibilità liquide esposte nello stato patrimoniale si presumono essere immediatamente utilizzabili per qualsiasi scopo della società

Le disponibilità liquide sono valutate secondo i seguenti criteri:

- i depositi bancari, i depositi postali e gli assegni (di conto corrente, circolari e assimilati), costituendo crediti, sono valutati al presumibile valore di realizzo. Tale valore, normalmente coincide col valore nominale, mentre nelle situazioni di difficile esigibilità è esposto lo stimato valore netto di realizzo;
- il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale;
- le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

Strumenti Finanziari Derivati

Ai sensi dell'articolo 2426, comma 2, del codice civile le definizioni di “strumento finanziario”, “strumento finanziario derivato” e “fair value” sono state mutuare dai principi contabili internazionali adottati dall'Unione Europea.

Uno strumento finanziario è qualsiasi contratto che dia origine ad un'attività finanziaria per una società e ad una passività finanziaria o ad uno strumento di capitale per un'altra società.

Un derivato è uno strumento finanziario o un altro contratto che possiede le seguenti tre caratteristiche:

- a) il suo valore varia come conseguenza della variazione di un determinato tasso di interesse, prezzo di strumenti finanziari, prezzo di merci, tasso di cambio, indice di prezzo o di tasso, rating di credito o indice di credito o altra variabile, a condizione che, nel caso di una variabile non finanziaria, tale variabile non sia specifica di una delle controparti contrattuali (a volte chiamato il sottostante);
- b) non richiede un investimento netto iniziale o richiede un investimento netto iniziale che sia minore di quanto sarebbe richiesto per altri tipi di contratti da cui ci si aspetterebbe una risposta simile a variazioni di fattori di mercato;
- c) è regolato a data futura.

Il fair value è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

Gli strumenti finanziari derivati sono rilevati inizialmente nel sistema contabile quando la società divenendo parte delle clausole contrattuali, ossia alla data di sottoscrizione del contratto, è soggetta ai relativi diritti ed obblighi.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2426, comma 1, numero 11-bis, del codice civile “gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari derivati, sono iscritti al fair value”.

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati al fair value sia alla data di rilevazione iniziale sia ad ogni data di chiusura del bilancio. La variazione di fair value rispetto all'esercizio

precedente è rilevata a conto economico nelle specifiche voci individuate al paragrafo 32 del principio OIC 32. In merito alla valutazione successiva degli strumenti finanziari derivati di copertura si rimanda ai paragrafi 51 e ss. del presente principio.

In un'operazione di copertura dei flussi finanziari l'obiettivo strategico della direzione aziendale è di norma quello di stabilizzare i flussi finanziari attesi di un elemento coperto quale, ad esempio, l'interesse variabile pagato periodicamente su un debito finanziario, un impegno all'acquisto o vendita di beni, oppure un'operazione programmata altamente probabile dalla quale scaturirà per esempio un acquisto o una vendita di beni.

Può essere oggetto di copertura di flussi finanziari qualunque elemento coperto indicato al paragrafo 61. Nel modello contabile della copertura dei flussi finanziari, ad ogni chiusura di bilancio, la società rileva nello stato patrimoniale lo strumento di copertura al fair value e in contropartita alimenta la voce A) VII "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi". Tale riserva di patrimonio netto non può accogliere le componenti inefficaci della copertura contabile, ossia variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato alle quali non corrisponde una variazione di segno contrario dei flussi finanziari attesi dell'elemento coperto. Qualora, infatti, l'ammontare delle variazioni di fair value intervenute nello strumento di copertura sia superiore all'ammontare in valore assoluto delle variazioni di valore intervenute sull'elemento coperto dall'inizio della relazione di copertura, l'eccedenza rappresenta la parte di inefficacia della copertura. La componente di inefficacia è rilevata nella sezione D) del conto economico. La determinazione dell'inefficacia può avvenire attraverso l'utilizzo del metodo del derivato ipotetico. Si tratta di una tecnica che stima il valore dell'elemento coperto ipotizzando di essere in presenza di un contratto derivato avente tutte le caratteristiche di rischiosità dell'elemento coperto. Il ricorso al derivato ipotetico non è quindi un metodo in sé, bensì un espediente matematico utilizzabile solo per calcolare il valore dell'elemento coperto. In un'operazione di copertura di flussi finanziari l'obiettivo strategico della direzione aziendale è di norma quello di stabilizzare i flussi finanziari attesi di un elemento coperto quale, ad esempio, l'interesse variabile pagato periodicamente su un debito finanziario, un impegno all'acquisto o vendita di beni, oppure un'operazione programmata altamente probabile dalla quale scaturirà per esempio un acquisto o una vendita di beni.

Possono essere oggetto di copertura di flussi finanziari attività, passività, impegni irrevocabili, operazioni programmate altamente probabili o esposizioni aggregate.

A seguito della designazione, nel caso di copertura di flussi finanziari lo strumento finanziario derivato è valutato al fair value ad ogni data di chiusura di bilancio e la variazione è interamente imputata alla voce A) VII "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi" senza necessità di calcolare quanta parte della copertura sia inefficace e quindi vada rilevata a conto economico, sezione D). Il rilascio della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi deve avvenire come

segue:

- a) in una copertura di flussi finanziari connessi ad un'attività o passività iscritta in bilancio o di un'operazione programmata altamente probabile o impegno irrevocabile l'importo della riserva deve essere riclassificato a conto economico nello stesso esercizio o negli stessi esercizi in cui i flussi finanziari futuri coperti hanno un effetto sull'utile (perdita) d'esercizio (per esempio, negli esercizi in cui sono rilevati gli interessi attivi o gli interessi passivi o quando si verifica la vendita o l'acquisto programmati o quando si incassa un credito in valuta). La voce di conto economico in cui classificare il rilascio della riserva è la stessa che è impattata dai flussi finanziari attesi quando hanno effetto sull'utile (perdita) d'esercizio;
- b) in una copertura dei flussi finanziari connessi ad un'operazione programmata altamente probabile o impegno irrevocabile che comporta successivamente la rilevazione di un'attività o passività non finanziarie, la società al momento della rilevazione dell'attività o della passività deve eliminare l'importo dalla riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi e includerlo direttamente nel valore contabile dell'attività (nei limiti del valore recuperabile) o della passività;

c) tuttavia, in presenza di una riserva negativa se la società non prevede di recuperare tutta la perdita o parte della riserva in un esercizio o in più esercizi futuri, la società deve immediatamente imputare alla voce D) 19) d) del conto economico dell'esercizio la riserva o la parte di riserva che non prevede di recuperare. La società deve cessare prospetticamente la contabilizzazione di copertura di flussi finanziari se e soltanto se:

- a) lo strumento di copertura scade, è venduto o cessato ad eccezione di quanto previsto dal paragrafo 116;
- b) la copertura non soddisfa più i criteri per la contabilizzazione di copertura specificata nei paragrafi dal 102;
- c) in una copertura di un'operazione programmata, l'operazione programmata non è più altamente probabile.

La sostituzione dello strumento di copertura con un altro strumento di copertura prevista nell'originaria strategia di copertura oppure come conseguenza di una normativa o di regolamenti esistenti o dell'introduzione di leggi o regolamenti non è da considerarsi una scadenza o una cessazione.

Se cessa la contabilizzazione delle operazioni di copertura per la copertura di flussi finanziari, la società deve contabilizzare l'importo accumulato nella voce A) VII "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi", come segue:

- a) se si prevede che si verifichino ancora futuri flussi finanziari dell'elemento coperto, l'importo deve rimanere nella voce A) VII "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi" fino al verificarsi dei flussi finanziari futuri;
- b) se non si prevedono più i flussi finanziari futuri o l'operazione programmata non si prevede più sia altamente probabile l'importo della riserva deve essere riclassificato immediatamente nella sezione D) del conto economico in quanto l'ammontare della riserva è divenuto inefficace. Nell'ambito delle coperture dei flussi finanziari se lo strumento di copertura è un'opzione acquistata (put o call) oppure un forward è possibile rilevare la variazione dell'intero fair value (valore temporale e valore intrinseco) nella A) VII "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi" perché vi è la presunzione relativa che, in assenza di altri fonti di inefficacia, l'effetto del valore temporale sia irrilevante e pertanto possa essere contabilizzato come fosse parte del valore intrinseco. Se la società dovesse verificare, alla data di designazione della copertura, che tale valore non sia insignificante è necessario: separare contabilmente il valore temporale e applicare il modello contabile descritto ai paragrafi 88 e 89 anche per le relazioni di copertura semplici; oppure rilevare il valore temporale come componente di inefficacia della copertura ai sensi del paragrafo 85.

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.

Fondi per rischi ed oneri (Spese Strutturali)

Alla voce Fondi Rischi ed Oneri la società ha iscritto il fondo per spese strutturali a fronte delle spese di manutenzione svolte periodicamente sul patrimonio immobiliare.

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 al netto degli acconti versati. 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 è improbabile che il debito insorga. Le imposte differite attive e passive sono calcolate utilizzando l'aliquota fiscale prevista nei periodi in cui l'attività sarà realizzata o la passività sarà estinta.

Le aliquote Ires ed Irap applicate sono rispettivamente del 24% e del 4,82%.

Le imposte correnti e differite sono registrate in contropartita a conto economico ad eccezione di quelle calcolate sulla Riserva di Valutazione che sono registrate in contropartita a patrimonio netto.

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.

ATTIVO

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Valore Lordo Iniziale	Ammortamento esercizi precedenti	Ammortamento esercizio 2015	Valore Netto al 31/12/2016
Altre	2.500.001	555.559	111.111	1.833.331
Totale	2.500.001	555.559	111.111	1.833.331

La posta si riferisce all'imposta sostitutiva sul finanziamento inflattivo. A tale riguardo si evidenzia che avendo la Società deciso di applicare il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, continua a classificare i costi accessori ai finanziamenti tra le "altre" immobilizzazioni immateriali e ad ammortizzare tali costi in conformità al precedente principio, come previsto al paragrafo 107 dell'OIC 24. In base ad una puntuale applicazione del principio contabile OIC.24, la quota di ammortamento è stata calcolata in

base alla durata residua del finanziamento all'atto dell'erogazione dello stesso che corrisponde ad una aliquota annua del 4,44%.

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 31/12/2015	Incremento esercizio 2016	Decremento esercizio 2016	Totale lordo al 31/12/2016
Terreni	572.137.389	0	500.000	571.637.389
Fabbricati	1.144.669.611	0	479.000	1.144.190.611
Sub_Totale	1.716.807.000	0	979.000	1.715.828.000
Arredi e Impianri	19.434	0	0	19.434
Totale	1.716.826.434	0	979.000	1.715.847.434

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

	Fondo Ammortamento 31/12/2015	Incremento esercizio 2016	Decremento esercizio 2016	Fondo Ammortamento 31/12/2016
Terreni	0	0	0	0
Fabbricati	306.040.139	47.694.567	148.024	353.586.682
Sub_Totale	306.040.139	47.694.567	148.024	353.586.682
Arredi e Impianti	12.339	3.085		15.424
Totale	306.052.478	47.697.652	148.024	353.602.106

Come già scritto 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%.

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

	31/12/15			31/12/16		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	572.137.389	0	572.667.389	571.637.389	0	571.637.389
Fabbricati	1.144.699.611	306.010.139	838.689.472	1.144.190.611	353.586.682	790.603.929
Sub_Totale	1.717.800.000	306.010.139	1.411.789.861	1.715.828.000	353.586.682	1.362.241.318
Arredi e Impianti	19.434	12.339	7.095	19.434	15.424	4.011
Totale	1.717.819.434	306.022.478	1.411.796.956	1.715.847.434	353.602.106	1.362.245.329

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. Si ricorda che gli immobili sono gravati da garanzia reale il cui valore fiscale alla data del 31/12/2016 ammonta ad € 1.474.419.975.

Strumenti Finanziari Derivati Attivi

	Valore al 31/12/2015	Incremento esercizio 2016	Decremento esercizio 2016	Valore lordo 31/12/2016
	371.098.818	19.816.335	0	390.915.153
Totale	371.098.818	19.816.335	0	390.915.153

Al fine di assicurare la copertura del rischio di variazione dell'inflazione cui risulta esposto in ragione dell'indicizzazione dei canoni di locazione, PGPI ha stipulato con Banca MPS un finanziamento indicizzato all'inflazione, parametrato alla componente inflattiva dei suddetti canoni.

L'erogazione del finanziamento indicizzato all'inflazione è stata effettuata con decorrenza 1° gennaio 2011. Una volta erogati, i proventi del finanziamento sono impiegati da PGPI per effettuare un deposito fruttifero presso Banca MPS, filiale di Londra, remunerato a un tasso del 2,5% annuo composto, variabile in funzione di eventuali dismissioni che interessino il Portafoglio Immobiliare a fronte di Vendite Autorizzate coerente rispetto al business plan di PGPI. La scadenza di entrambi i rapporti è prevista per il 31 luglio 2033.

Tale operazione garantisce a Casaforte un flusso finanziario costante del 2,5%, sufficiente a supportare i fabbisogni previsti nel Business Plan della cartolarizzazione.

L'oggetto coperto identificabile in detta relazione è rappresentato, secondo lo IAS 39 (forecast transaction) dai flussi futuri dei Canoni rivalutati all'inflazione di periodo fino alla scadenza 30/07/2033 come detto in precedenza.

Per come è strutturata l'intera operazione dunque il derivato di copertura ,(dal rischio inflazione) è rappresentato dallo " strumento" che per Consorzio Perimetro trasforma sinteticamente il tasso variabile (variabilità dell'inflazione) in tasso fisso.

Per dimostrare l'efficacia della copertura in Cash Flow Hedge (forecast transaction) realizzata, si utilizza la metodologia del derivato ipotetico. Utilizzando tale criterio viene identificato come derivato ipotetico quel contratto che, se negoziato a condizioni di mercato, permette la copertura dello strumento da coprire.

Alla data del 01/01/2011 il valore iniziale del derivato era nullo, mentre alla data del 31/12/2015 il valore di mercato del derivato era di Euro 371.098.818 .

Per il calcolo del risultato del test di efficacia è necessario considerare il Fair Value netto della struttura al 31/12/2016 pari ad Euro 390.915.153.

Crediti

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Crediti tributari	373.199	312.924	60.275
Crediti per Imposte anticipate	1.972.433	0	1.972.433
Altri	76.722	255.259	-178.537
Totale	2.422.354	568.183	1.854.171

Si precisa che, sebbene i crediti esposti hanno durata inferiore a 12 mesi, in ossequio alla facoltà concessa dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs 139/2015 la società ha deciso di applicare il criterio di costo ammortizzato esclusivamente ai crediti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, pertanto gli stessi sono esposti al valore nominale.

Dettaglio dei Crediti e Debiti tributari:

Crediti/Debiti Tributari	31/12/16	31/12/15	Variazione
Credito per IRAP	382.847	316.235	66.612
Debito per Ritenute IRPEF	-18.093	-11.756	-6.337
Crediti IRES chiesti a rimborso	8.445	8.445	0
Totale	373.199	312.924	60.275

Attività/Passività Fiscali differite

	Consistenza Iniziale	Incrementi esercizio	Decrementi Esercizio	Consistenza Finale
Imposte anticipate	0	1.972.433	0	1.972.433
Imposte differite	0	-93.819.631		-93.819.631
Totale	0	-91.847.198	0	-91.847.198

Il recepimento delle novità introdotte con il Decreto 139/2015, tenuto conto anche delle eccezioni previste dall'art. 12, si è riflesso esclusivamente nella rappresentazione della combinazione del deposito e del finanziamento che la Società ha posto in essere con la Capogruppo per coprirsi dal rischio inflattivo derivante dall'incasso dei canoni di locazione come derivato di cash flow hedge. Si evidenzia altresì che, come previsto dai nuovi principi contabili nazionali, la riserva di cash flow hedge deve essere esposta in bilancio al netto degli effetti fiscali differiti.

Nell'occasione si è ritenuto opportuno riesaminare la validità dei presupposti a suo tempo adottati da Perimetro riguardo la rilevazione della fiscalità anticipata su alcune poste patrimoniali, in coerenza con le nuove policy adottate dalla Capogruppo, tenuto anche conto altresì dell'ingresso di Perimetro nel consolidato fiscale della Banca MPS.

L'esame dei presupposti ha fatto giungere alle seguenti conclusioni:

- per le differenze esistenti nel patrimonio immobiliare tra valori civilistici e fiscali, si è ritenuto opportuno non stanziare fiscalità anticipata, in considerazione del lungo orizzonte temporale di riversamento; le nuove policy, prevedendo l'applicazione di fattori di sconto crescenti in funzione della lunghezza dell'orizzonte temporale di riversamento, ne rendono infatti trascurabile l'impatto;
- è stato invece ritenuto, per le motivazioni sopra esposte, di stanziare la fiscalità anticipata per € 1.872.311 sugli accantonamenti a fondo rischi nonché sulle altre riprese il cui riversamento avviene in un orizzonte temporale limitato.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontanti ad € 100.558.526 sono rappresentate per € 100.558.113 dalla liquidità giacente sui tre c/c accessi presso la Banca MPS filiale di Siena, mentre la restante parte è rappresentata dalle disponibilità liquide in cassa contanti e valori.

Si precisa che il deposito vincolato (per la durata dei contratti di locazione) presso Banca MPS filiale di Londra, pari ad € 1.000.000.000 effettuato grazie al finanziamento richiesto dalla Società a Banca MPS avente l'obiettivo di coprire la società dal rischio inflattivo, in modo da poter assicurare la stabilità dei flussi di cassa della Società e degli impegni della medesima verso Casaforte S.r.l. (società titolare del finanziamento ipotecario erogato a Perimetro) in ossequio a quanto disposto dal D.lgs 139/2015 è stato classificato congiuntamente al finanziamento come derivato.

I proventi finanziari maturati sul deposito sono costituiti in pegno a Casaforte S.r.l.

Si evidenzia infine che il saldo del conto presso Banca MPS denominato c/c Capitale, incluso tra i tre c/c in essere, pari ad euro 86.165.537 rappresenta un deposito a disponibilità limitata costituito esclusivamente a servizio degli interventi strutturali sul patrimonio e della copertura delle polizze assicurative.

Disponibilità liquide	31/12/16	31/12/15	Variazione
Depositi presso banca BMPS	100.558.113	90.807.026	9.751.087
Denaro e valori in cassa	413	152	261
Totale	100.558.526	90.807.178	9.751.348

PASSIVO

Movimentazione Patrimonio Netto

Come già riportato nei precedenti bilanci, si ricorda che a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dello Statuto vigente, nel dicembre 2010 sono stati emessi strumenti finanziari partecipativi "PGPI 2010", per un valore complessivo di € 69.900.000,00 interamente sottoscritti da investitori istituzionali.

Il relativo importo è stato posto a patrimonio netto, incrementando la voce "Altre riserve".

Di seguito la movimentazione 2014-2015 del Patrimonio Netto :

Movimentazione Patrimonio Netto anno 2015

	31/12/14	Incrementi	Decrementi	31/12/15
Capitale	158.038			158.038
Riserva Legale	31.607			31.607
Riserve Soprapprezzo	54.841.421			54.841.421
Altre riserve	69.904.638			69.904.638
Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi	281.034.780	1.000.322	0	282.035.102
Utile ADV				398.475
Totale Patrimonio Netto	405.970.484	1.000.322	0	407.369.281

Movimentazione Patrimonio Netto anno 2016

	31/12/15	Incrementi	Decrementi	31/12/16
Capitale	158.038			158.038
Riserva Legale	31.607			31.607
Riserve Soprapprezzo	54.841.421			54.841.421
Altre riserve	69.904.638			69.904.638
Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi	282.035.102	15.060.400	0	297.095.502
Utile ADV	398.475			744.398
Totale Patrimonio Netto	407.369.281	15.060.400	0	422.775.604

Gli Strumenti Finanziari Partecipativi sono titoli di credito nominativi.

Tali titoli, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento degli SFP allegato allo Statuto Consortile, attribuiscono diritti patrimoniali sugli utili derivanti dall'attività di valorizzazione (AdV). L'attività di valorizzazione, così come previsto dallo Statuto è stata 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.

	Numero titoli	%	Valore Nominale	Prezzo di Emissione (€)
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	69.900.000	100,00%	1	69.900.000
Totale	69.900.000	100,00%		69.900.000

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	69.904.638		69.904.638		
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	297.095.502				
Totale	422.031.206		124.746.059		
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile			124.746.059		

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 fornisce di seguito il dettaglio delle movimentazioni relative alla riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari.

All'inizio esercizio precedente	Incremento per variazione di fair value	Decremento per variazione di fair value	Rilascio a C/Economico	Rilascio a rettifica di Attività/Passività	Effetto fiscale differito	Alla chiusura dell'esercizio precedente
281.034.780	1.000.322	0	0	1.000.322	89.063.716	282.035.102
281.034.780	1.000.322	0	0	1.000.322	89.063.716	282.035.102

All'inizio esercizio corrente	Incremento per variazione di fair value	Decremento per variazione di fair value	Rilascio a C/Economico	Rilascio a rettifica di Attività/Passività	Effetto fiscale differito	Alla chiusura dell'esercizio precedente
282.035.102	15.060.400	0	0	15.060.400	93.819.632	297.095.502
282.035.102	15.060.400	0	0	15.060.400	93.819.632	297.095.502

Si riporta di seguito il prospetto della compagine aziendale al 31/12/2016.

Società	Azioni di classe A	%	Azioni di classe B	%	Totale azioni	%
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	131.588	98,716%	24.734	99,984%	156.322	98,914%
Consorzio Operativo Gruppo Montepaschi	1.429	1,072%	1	0,004%	1.430	0,905%
MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.	189	0,142%	1	0,004%	190	0,120%
MPS Leasing & Factoring S.p.A.	76	0,057%	1	0,004%	77	0,049%
Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	18	0,014%	1	0,004%	19	0,012%
Totale complessivo	133.300	100%	24.738	100%	158.038	100%

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 è costituito, in coerenza con i principi e gli obiettivi del Consorzio, un fondo destinato ad accogliere gli stanziamenti necessari, al fine di garantire il rispetto complessivo del piano suddetto, ed in particolare garantire la copertura degli interventi necessari per le spese di manutenzione strutturale degli immobili.

	Fondo Spese strutturali al 31/12/2015	Utilizzo Fondo 2016	Accantonamento 2016	Fondo Spese strutturali al 31/12/2016
Fondo Spese Strutturali	6.110.940	-792.023	1.177.651	6.496.568
Totale	6.110.940	-792.023	1.177.651	6.496.568

Di seguito si riportano le spese strutturali sostenute nel corso del 2016 rispetto alle quali è stato utilizzato il fondo :

Città	Indirizzo	Spese strutturali 2016
BOLOGNA	Viale della Repubblica	1.660
BRESCIA	Via Vittorio Emanuele II	88.693
CALENZANO	Via Vittorio Emanuele	793
CALTANISSETTA	Viale della Regione	6.100
CAMAIORE	Via Venti Settembre	869
CANICATTI	Piazza IV Novembre	107.660
CASTIGLIONE DELLO STIVIERE	Piazza Ugo Dallò	12.372
CATANIA	Corso Italia	2.806
CORTONA	Via Nazionale	2.284
FAVARA	Corso Vittorio Emanuele	8.564
LUCCA	Via delle Trombe	14.138
PIETRASANTA	Via Conte Camillo Benso di Cavour	44.622
REGGIO CALABRIA	Corso Garibaldi	13.957
ROBECCO	Piazza Ventuno Luglio	1.618
SCANSANO	Via Venti Settembre	1.269
SIENA	Via Pian D'ovile	369.359
SIENA	Piazza dell'Abbadia	23.597
SIENA	Piazza Tolomei	51.760
TERRANOVA BRACCIOLINI	Piazza della Repubblica	4.290
TORRITA	Via Mazzini	33.582
USTICA	Piazza Capitano Vito Longo	2.030
TOTALE		792.023

Debiti

Debiti	31/12/16	31/12/15	Variazione
Verso altri Finanziatori (1)	1.317.241.319	1.365.766.860	-48.525.541
Verso Fornitori	616.510	620.642	-4.132
Debiti Verso Controllante (2)	16.486.904	5.950.760	10.536.144
Debiti Verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti	786.367	562.372	223.995
Debiti Tributari (3)	93.819.632	89.063.716	4.755.916
Debiti Vs Ist. Previdenziali	6.018	6.032	-14
Debiti verso altri	0	6.102	-6.102
Totale	1.428.956.750	1.461.976.484	-33.019.734

(1) Il debito verso altri finanziatori è rappresentato dal finanziamento che Perimetro aveva ottenuto da Banca MPS e che quest'ultima ha ceduto a Casaforte s.r.l. in data 21/09/2010 con efficacia giuridica a decorrere dal 22/12/2010. Si precisa che il debito oltre i 5 anni ammonta ad Euro 1.055.030.972. Il finanziamento in oggetto è stato contratto il 3/7/2009 con durata 24 anni ad un tasso di interesse iniziale del 5,65% fisso ora del 6,64% fisso, garantito da ipoteca di primo grado ammontante ad euro 3.500.000.000. Si fa presente che a seguito della vendita dell'immobile posto in San Gimignano Piazza della Cisterna il finanziamento si è ridotto di ulteriori € 830.976 rispetto ai 47.694.566 previsti dal piano di rimborso sulla base di 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.

Si precisa che in ossequio alla facoltà concessa dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs 139/2015 la società ha deciso di applicare il criterio di costo ammortizzato esclusivamente ai debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, pertanto gli stessi sono esposti al loro valore nominale.

(2) La posta per € 10.432.712,00 è rappresentata dai debiti tributari trasferiti alla Capogruppo per l'adesione al consolidato fiscale nazionale al netto delle ritenute subite sui c/c, mentre la restante parte pari ad € 6.054.192,00 è rappresentata dal debito per la restituzione degli oneri fatturati in eccesso nel corso dell'esercizio 2016 rispetto a quanto effettivamente consuntivato alla data del 31/12/2016.

(3) I debiti tributari si riferiscono esclusivamente alla fiscalità differita stanziata sulla riserva di valutazione rinveniente dalla rappresentazione della combinazione del deposito e del finanziamento che la Società ha posto in essere con la Capogruppo per coprirsi dal rischio inflattivo derivante dall'incasso dei canoni di locazione come derivato di cash flow hedge. Le variazioni di fair value di tale derivato sono da rilevare a patrimonio netto in una apposita riserva per la quota efficace della copertura e sono registrate a conto economico solo quando la variazione di fair value dello strumento di copertura non compensa la variazione dei flussi finanziari dell'operazione coperta. Come previsto dai nuovi principi contabili nazionali, la riserva di cash flow hedge deve essere esposta in bilancio al netto degli effetti fiscali differiti. Si precisa che l'aliquota utilizzata per determinare la fiscalità differita sulla riserva di cash flow hedge è pari al 24% rilevando la stessa esclusivamente ai fini IRES.

Ratei e risconti Passivi/Attivi

Ratei e risconti	Scadenti nell'anno	Scadenti oltre l'anno	Totale
<i>Ratei attivi Interessi su c/c</i>			0
Ratei attivi Indennizzi Assicurativi Sisma			0
<i>Risconti Attivi -oneri assicurazione immobili</i>	227.028	0	227.028
<i>Risconti Attivi -altre assicurazioni</i>	1.383		1.383
<i>Risconti attivi -oneri vari</i>	0		0
Totale Ratei e Risconti attivi	228.411	0	228.411
<i>Ratei Passivi</i>			0
<i>Risconti Passivi-contributi consortili 2014</i>	0		0
<i>Risconti Passivi</i>	0		0
Totale Ratei e Risconti passivi	0	0	0

I risconti attivi riguardano i costi sostenuti nel periodo per assicurazioni di competenza 2017.

Si precisa, infine, che risultano depositati presso la Società titoli di capitale per l'importo sotto descritto.

Beni di terzi verso l'impresa	31/12/16	31/12/15	Variazione
Beni di terzi in deposito	70.031.245	70.031.245	0
Totale	70.031.245	70.031.245	0

CONTO ECONOMICO

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Riportiamo di seguito in dettaglio i ricavi al 31/12/2016:

Ricavi	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Ricavi dalle locazioni	119.945.983	126.083.069	-6.137.086
Adeguamento inflattivo	9.046.337	8.902.700	143.637
Totale Ricavi da Locazione	128.992.320	134.985.769	-5.993.449
Ricavi da attività di valorizzazione	1.269.024	789.553	479.471
Ricavi da attività di valorizzazione	1.269.024	789.553	479.471
Contributi Consortili	32.816.336	34.156.743	-1.340.407
Altri Ricavi e proventi	37.284	44	37.240
Totale Ricavi	163.114.964	169.932.109	-6.817.145

I ricavi da locazione sono costituiti per euro 119.945.983 dai canoni contrattualizzati e per euro 9.046.337 dagli adeguamenti inflattivi intervenuti dal 2010.

La riduzione dei ricavi da locazione di euro 5.993.449 è data dall'incremento derivante dall'adeguamento inflattivo pari a € 143.637 e dalla riduzione prevista contrattualmente di € 6.137.086. Si ricorda infatti che il contratto di locazione, così come modificato a decorrere dall'1/1/2011, prevede un canone variabile decrescente fino al 2026.

I ricavi derivanti dallo svolgimento dell'attività di valorizzazione si riferiscono alla vendita dell'immobile posto in San Gimignano – Siena Piazza della Cisterna che ha comportato una plusvalenza lorda di €1.269.024,00.

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

Prestazioni per locazioni verso consorziate	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	117.229.642	122.683.361	-5.453.719
MPS Capital Services S.p.A.	1.909.409	1.997.022	-87.613
Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	164.429	171.974	-7.545
MPS Leasing & Factoring S.p.A.	834.212	872.490	-38.278
Consorzio Operativo Gruppo Montepaschi	8.854.628	9.260.924	-406.296
Totale	128.992.320	134.985.771	-5.993.452

I contributi consortili sono generati dal ribaltamento dei costi operativi tra i soci in base all'art. 5 del regolamento societario.

Contributi Consortili	31/12/16	31/12/15	Variazione
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	29.264.500	30.779.137	-1.514.637
MPS Capital Services S.p.A.	949.142	761.478	187.664
Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	37.472	37.515	-43
MPS Leasing & Factoring S.p.A.	534.310	459.123	75.187
Consorzio Operativo Gruppo Montepaschi	2.030.912	2.119.489	-88.577
Totale	32.816.336	34.156.742	-1.340.406

Dettaglio di alcuni costi della produzione

	31/12/16	31/12/15	Variazioni
B 7) Per servizi (1)	3.913.067	2.489.014	1.424.053
B 8) Per godimento beni di terzi (2)	36.600	36.600	0
B 9) Ammortamenti mat/immat.	47.808.763	47.828.054	-19.291
B12) Accantonamenti per Rischi (3)	1.177.651	1.339.461	-161.810
B 14) Oneri diversi di gestione (4)	15.662.887	15.863.839	-200.952
Totale	68.598.968	67.556.968	1.042.000

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per servizi :

(1) COSTI PER SERVIZI	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Contratti di servizio	636.661	689.499	-52.838
Consulenze Legali	243.406	258.889	-15.483
Società di revisione	80.000	90.677	-10.677
Altre Consulenze	18.176	20.360	-2.184
Organi Societari e O.d.V.	358.355	363.149	-4.794
Personale Distaccato	189.482	179.706	9.776
Costi ADV	175.753	203.988	-28.235
Altri costi	28.464	12.177	16.287
SUB_TOTALE	1.730.297	1.818.445	-88.148
Assicurazione Immobili	239.530	258.746	-19.216
Costi Immobiliari	1.943.240	411.823	1.531.417
TOTALE	3.913.067	2.489.014	1.424.053

(1) L'aumento dei costi per servizi è attribuibile essenzialmente ai maggiori costi immobiliari sostenuti dalla Società Perimetro per conto dei conduttori sugli immobili multitenant.

In particolare si evidenzia che a decorrere dal 1 gennaio 2016 sono state volturate alla Società Consortile Perimetro le utenze elettriche sugli immobili multitenant in precedenza intestate direttamente ai singoli conduttori.

I costi ADV si riferiscono ai costi sostenuti per l'attività di valorizzazione degli immobili ed includono i costi sostenuti per la vendita dell'immobile posto in San Gimignano Piazza della Cisterna e di quelli riferiti alla vendita non perfezionatasi, di un immobile posto in Firenze:

COSTI ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Costi per consulenze tecnico-legali	2.135	15.398	-13.263
Costi di pubblicità*	12.997	19.376	-6.379
Riduzione del nominale contratto copertura finanziaria	160.621	169.213	-8.592
TOTALE	175.753	203.987	-28.234

- I costi di pubblicità includono l'importo di € 11.768,00 relativi alla vendita non perfezionatasi di un immobile posto in Firenze.

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi immobiliari :

COSTI IMMOBILIARI dettaglio	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Spese Condominiali	1.943.240	411.823	1.531.417
Manutenzione Straordinaria Strutturale	0	0	0
TOTALE	1.943.240	411.823	1.531.417

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

(3) Gli accantonamenti per rischi si riferiscono alla costituzione del Fondo di riserva destinato ai futuri interventi strutturali sul patrimonio.

(4) Gli oneri diversi di gestione sono rappresentati dal costo relativo all'IMU che per il 2016 è stata pari ad euro 12.962.716, dall'imposta di registro per euro 1.259.407 dai tributi locali (Tarsu, Consorzi di Bonifica, Cosap) per € 1.430.193, nonché da altri oneri per € 10.571..

Di seguito il dettaglio e le variazioni:

ONERI DIVERSI DI GESTIONE dettaglio	31/12/16	31/12/15	Variazioni
ICI/IMU	12.962.716	12.997.467	-34.751
Imposta di registro	1.259.407	1.326.156	-66.749
Tributi Locali	1.430.193	990.130	440.063
Altri oneri	10.571	550.086	-539.515
TOTALE	15.662.887	15.863.839	-200.952

Prospetto dei proventi, degli interessi ed altri oneri finanziari

Oneri/Proventi finanziari	31/12/16	31/12/15	Variazione
Interessi attivi su c/c bancari	1.417.181	1.598.207	-181.026
Interessi su deposito inflattivo	17.645.000	14.755.000	2.890.000
Interessi attivi altri	10	410	-400
Totale Proventi Finanziari	19.062.191	16.353.617	2.708.574
Interessi Passivi su Finanziamento Ipotecario	89.895.190	93.120.785	-3.225.595
Interessi Passivi su Finanziamento Inflattivo	9.050.000	8.900.000	150.000
Altri oneri finanziari	316	0	316
Totale Oneri Finanziari	98.945.506	102.020.785	-3.075.279
Saldo Oneri/Proventi Finanziari	-79.883.315	-85.667.168	5.783.853

(1) I proventi finanziari sono rappresentati dagli interessi attivi maturati sui 3 c/c intestati alla Società ed accesi presso la filiale di Siena della Banca Monte dei Paschi e dal deposito inflattivo in garanzia presso MPS Filiale di Londra.

(2) Gli oneri finanziari sono rappresentati dagli interessi passivi maturati sul finanziamento ipotecario di originari € 1.672.800.000,00 alla data di bilancio ridottosi ad € 1.317.241.319 oggi e sul finanziamento di 1.000.000.000 erogato da Banca MPS nell'ambito dell'operazione di copertura dal rischio inflattivo.

La riduzione degli oneri finanziari del finanziamento ipotecario è dovuta al rimborso del capitale avvenuto nell'esercizio. Si ricorda che il tasso di interesse del finanziamento a partire dal 22/12/2010 è pari al 6,64% fisso annuo (5,65% in precedenza)..

Prospetto delle imposte sul reddito dell'esercizio

	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Ires- tassazione consolidata	10.801.179	11.738.454	-937.275
Irap	5.251.759	5.702.719	-450.960
Imposte	-1.953.394	0	-1.953.394
Imposte anticipate e differite	-211.261	0	-211.261
Totale	13.888.283	17.441.173	-3.552.890

Si precisa che sull'imposte di bilancio le imposte derivanti da attività di valorizzazioni sono pari ad € 352.677 di cui € 291.670,00 per IRES e € 61.007,00, per IRAP.

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

	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2015	
	IRES %	IRAP %	IRES %	IRAP %
Aliquota ordinaria	27,5	4,82	27,5	4,82
Variazioni in aumento				
Ammortamenti	22,92	0,14	21,59	0,13
ICI	21,22	3,72	20,04	3,51
Accantonamento fondo rischi	1,93	0,34	2,06	0,36
Emolumenti amministratori e sindaci		0,06		0,06
Costo personale distaccato		0,00		0,05
Interessi Passivi		28,39		27,56
Altre variazioni in aumento	0,77	0,05	1,07	0,08
Variazioni in diminuzione				
Interessi Attivi		-5,47		-4,42
Altre variazioni in diminuzione	-10,03	-0,79	-6,45	-0,20
Aliquota fiscale effettiva	64,31	31,25	65,81	31,95

Numero dei dipendenti per categoria

Dipendenti	31/12/15	Ingressi	Uscite	Passaggi	31/12/16
Dirigenti	0		0		0
Quadri Direttivi	2		0		2
Impiegati	0		0		0
Operai					
Totale	2	0	0	0	2

cisa che i dipendenti sono tutti distaccati dalla Banca MPS .

Compensi e rimborsi spese ad Amministratori e Sindaci e O.d.V.

	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Amministratori	220.603	222.745	-2.142
Sindaci	125.064	127.713	-2.649
Organismo di Vigilanza	12.688	12.688	0
Totale	358.355	363.146	-4.790

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

PUBBLICITÀ DEI CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 149 DUODECIES DELLA DELIBERA CONSOB N. 15915 DEL 03 MAGGIO 2010.

Riportiamo nella presente tabella il dettaglio dei corrispettivi riconosciuti alla società di revisione cui è stato conferito l'incarico di revisione contabile ai sensi del D. Lgs. 58/98, ed alle entità della rete cui appartiene la società di revisione stessa:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Compensi al netto di IVA
Revisione contabile	Società di Revisione	51.000
Servizi di attestazione	Società di Revisione	3.500
Servizi di consulenza fiscale	Società di Revisione	Non applicabile
Altri servizi	Società di Revisione	Non applicabile

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

La società fa parte del Gruppo Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ai sensi dell'articolo 2497 bis del c.c. In ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 2497 bis comma 4 del c.c. si riportano di seguito i dati essenziali del Bilancio al 31.12.2015 della società controllante Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.:

Bilancio sintetico della Capogruppo Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. al 31.12.2015

Dati un migliaia di Euro

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.	
<i>Dati riassuntivi al 31.12.2015</i>	
	<i>(in unità di euro)</i>
<i>Totale dell' Attivo</i>	162.369.459.042
<i>Totale del Passivo</i>	153.854.465.913
<i>Totale del Patrimonio netto</i>	8.514.993.129
<i>Utile (Perdita) della operatività corrente</i>	425.298.486
<i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	- 8.665.830
<i>Utile (Perdita) dei gruppi di attività in via di dismissione</i>	-
<i>Utile (Perdita) dell'esercizio</i>	416.632.656

Attività di Valorizzazione

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

Vendita Immobile posto in San Gimignano Siena.

Conto Economico	
Ricavi	
Ricavi delle Vendite	2.100.000
Valore Civilistico 31/12/2016	- 830.976
Plusvalenza Lorda da attività di valorizzazione	1.269.024
Costi Attività valorizzazione	
Pubblicità	- 3.363
Consulenze legali	-
Consulenze tecniche	-
Costi unwinding swap ABS + altri costi	- 160.621
Oneri di Intermediazione e vendita	- 163.984
Plusvalenza al netto dei costi di vendita	1.105.040
Imposte	
IRES	- 291.670
IRAP	- 61.007
Totale imposte	- 352.677
Utile delle vendite	752.363

Piano Finanziario legato attività di valorizzazione	
Incassi	
Incasso Vendite	2.100.000
Entrate da attività di valorizzazione	2.100.000
Uscite	
Pubblicità	- 3.363
Consulenze legali	
Consulenze tecniche	
Costi unwinding swap ABS + altri costi	- 160.621
Estinzione finanziamento ipotecario	- 830.976
Totale uscite	- 994.960
Giacenza sul cc al 31/12/2016	1.105.040
Imposte da pagare	- 352.677
Diponibilità netta da riconoscere agli SFP	752.363

Come già illustrato nella Relazione sulla Gestione, avendo la società nel corso dell'esercizio, sostenuto ulteriori costi per l'attività di valorizzazione su vendite non perfezionate pari ad € 11.768, l'utile di esercizio risulta essere inferiore di € 7.965,00 rispetto all'utile ADV derivante dalla plusvalenza su esposta. Ciò determina il sorgere di un debito nei confronti dei titolari degli Strumenti Finanziari Partecipativi per quanto non corrisposto attraverso il meccanismo dell'utile residuo previsto dall'art.4.3 del regolamento degli SFP.

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Giancarlo Pompei


RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO AL 31.12.2016

Perimetro

Gestione Proprietà Immobiliari S.C.p.A.

Sede Legale in Via Aldo Moro, 11/13, SIENA

*Società soggetta a direzione e coordinamento
da parte di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.*

Signori Soci,

Il Collegio Sindacale, con la presente relazione, riferisce sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri nell'esercizio che si è concluso il 31 dicembre 2016

L'attività del Collegio è stata ispirata alle norme dei principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dagli Esperti Contabili.

Il Collegio è stato nominato dall'assemblea dei soci tenutasi il 15/4/2014 e scade con l'approvazione del bilancio cui questa relazione si riferisce.

In base all'articolo 24 (co.1) dello Statuto (che riprende il disposto dell'art. 2403 del codice civile), il Collegio vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, e – in particolare – sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e suo concreto funzionamento.

In base a quanto previsto dal successivo articolo 25 dello Statuto la revisione legale dei conti della Società spetta ad una società di revisione iscritta nell'apposito registro, sulla base della scelta che sarà operata dall'Assemblea ordinaria

Nella specie in data 15/4/2014, l'Assemblea dei soci ha conferito alla società di revisione Ernst & Young S.p.A., per il novennio 2014-2022, e quindi con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio sociale 2022, lo svolgimento dell'attività di revisione contabile del bilancio di esercizio della Società, del reporting package redatto su base annuale e semestrale, la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali.

1. Doveri e compiti del Collegio Sindacale

Nell'ambito dei propri compiti e doveri (art. 2403 codice civile), il Collegio ha esercitato la propria attività di vigilanza in merito all'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Nel corso dell'esercizio 2016 il Collegio si è riunito 4 volte.

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 sulle operazioni di maggior rilievo e sulla loro conformità alla legge e all'atto costitutivo.

Nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e durante le verifiche periodiche, il Collegio ha acquisito informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla società nell'esercizio 2016, assicurandosi che fossero conformi alla legge ed allo Statuto sociale non manifestamente imprudenti o in potenziale contrasto con le deliberazioni assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

La Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Banca Monte dei Paschi di Siena e esercita la propria attività ad uso esclusivo dell'azionista.

L'operatività tiene ovviamente conto delle caratteristiche tipiche di una società consortile e quindi è essenzialmente improntata sui principi di mutualità che caratterizzano l'attività del Consorzio.

In tale contesto il Collegio non ha rilevato, né ha avuto indicazioni dal Consiglio di Amministrazione, circa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali con società del Gruppo, con terzi o con parti correlate.

In merito alla continuità aziendale, il Collegio ha preso atto delle conclusioni cui concordemente giungono gli amministratori della capogruppo e di Perimetro: subordinatamente alla positiva conclusione della ricapitalizzazione precauzionale della Capogruppo, essi ritengono che sussista il presupposto della continuità aziendale, sulla base del quale è stato redatto il bilancio di esercizio.

Al riguardo appare evidente che la tipologia di attività svolta da Perimetro ed il fatto di avere quale azionista unico di riferimento la Capogruppo Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (BMPS) comporta che la continuità aziendale di Perimetro sia strettamente correlata a quella della capogruppo, azionista unico e cliente unico.

Ne consegue che la continuità aziendale di Perimetro non dipende soltanto dalla propria situazione economica e finanziaria - sulla quale il Collegio, non può che esprimere un giudizio complessivamente positivo - ma anche dalla situazione della Capogruppo, con riferimento alla quale il Collegio non può che prendere atto di quanto riferito in merito:

- all'avvio da parte di BMPS dell'iter per la ricapitalizzazione precauzionale previsto dal DL 237/2016, convertito nella Legge n. 15 del 17 febbraio 2017
- alle attuali rilevanti incertezze, principalmente riconducibili all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'accesso alla misura di ricapitalizzazione precauzionale,
- ai possibili impatti dell'On Site Inspection svolta dalla BCE nei mesi precedenti;
- all'esecuzione delle azioni previste dal Piano di Ristrutturazione (quali la cessione degli NPL e le misure di contenimento dei costi).

Va anche evidenziato che tale tematica è stata affrontata durante lo scambio di informazioni svolto con la società incaricata della revisione legale. Nella relazione prodotta da quest'ultima, inoltre, è contenuto un richiamo all'informativa fornita in Nota Integrativa, nella quale sono illustrate le valutazioni compiute dagli amministratori rispetto alla continuità aziendale. I revisori non hanno comunque formulato rilievi sul giudizio espresso dagli amministratori circa tale aspetto.

Da segnalare inoltre che:

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quanto concerne la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari;
- con effetto dal 25 novembre 2016, il Dott Arturo Betunio, consigliere espressione del Socio Banca MPS, ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di amministratore di Perimetro. In mancanza di indicazioni pervenute da parte del socio di riferimento in merito alla sua sostituzione e permanendo in carica la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea il Consiglio ha ritenuto di proseguire nella operatività in attesa della convocazione della prima Assemblea utile per la nomina del nuovo amministratore.
- anche nel corso di quest'anno sono state eseguite attività di valorizzazione e di ottimizzazione del patrimonio immobiliare, che hanno interessato operazioni di

sublocazione e la vendita di un cespite immobiliare di proprietà consentendo a Perimetro di esprimere il conseguimento di un utile ADV. 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 dell'art. 2408 cod. civ., né esposti da parte di terzi. Nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi fatti significativi, tali da richiederne menzione nella presente relazione.

4. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale nel corso del 2016 non ha rilasciato alcun parere previsto né dall'articolo 2389 comma 3, né da altre norme del codice civile.

5. Osservazioni sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile.

Gli assetti organizzativo, amministrativo e contabile della società appaiono adeguati. La società si è avvalsa, a tal fine, di una serie di contratti di servizi stipulati prima con le società consorziate e successivamente con le competenti articolazioni della capogruppo.

La società è destinataria delle regole procedurali interne fissate a livello di gruppo ed osserva gli adempimenti previsti dal D.Lgs 231/2001.

Per l'attuazione e l'osservanza di tale normativa opera un Organismo di Vigilanza in forma monocratica, nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 giugno 2014, con durata fino all'approvazione del Bilancio di Esercizio al 31/12/2016.

Gli adempimenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs 9 aprile 2008 n. 81) sono stati assicurati dal Servizio di Protezione Prevenzione di Banca MPS.

In tema di protezione dei dati personali, in linea con le scelte adottate dalla Capogruppo, il Consorzio Operativo del Gruppo Montepaschi esplica le funzioni di Responsabile delle operazioni di trattamento dei dati personali effettuate con modalità informatiche e/o cartacee.

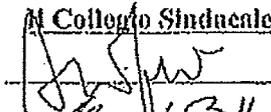
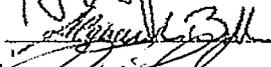
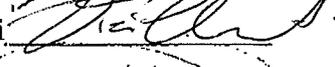
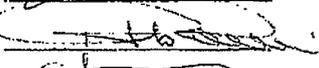
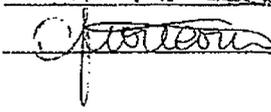
CONCLUSIONI

La gestione relativa al periodo in esame esprime come di consueto un risultato di sostanziale pareggio per quanto riguarda l'attività consortile mentre esprime un utile netto di € 744.398 riveniente dall'Attività di Valorizzazione effettuata nel periodo di riferimento da distribuire, come previsto dal Regolamento degli SFP allegato allo Statuto, ai Titolari stessi degli SFP- Strumenti Finanziari Partecipativi

Il Collegio considerata la posizione della Capogruppo, come emersa anche da quanto riportato nella relazione dagli amministratori di Perimetro, non può che segnalare come la continuità aziendale della società sia subordinata, per la tipologia di attività svolta e per i particolari rapporti con la capogruppo, alla continuità aziendale di quest'ultima, per la quale non può che auspicarsi la realizzazione delle condizioni necessarie per la sua prosecuzione

Tenuto anche conto della relazione della società incaricata della revisione legale, si esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2016, fermo restando le segnalate difficoltà che derivano dalla prosecuzione dell'attività della capogruppo.

21/3/2017

Il Collegio Sindacale
Antonio Iorio 
Alessandro Baldoni 
Vieri Chiamenti 
Riccardo Passeri 
Alessandra Tronconi 

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell' art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.
165 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58**

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL' ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39 E DELL'ART. 165 DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N.58

Agli Azionisti di
Perimetro Gestione Proprietà Immobiliari S.C.P.A.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Perimetro Gestione Proprietà Immobiliari S.C.P.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Perimetro Gestione Proprietà Immobiliari S.C.P.A. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Richiamo d'informativa

Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita in nota integrativa, che illustra gli elementi utilizzati dagli amministratori ai fini della valutazione della continuità aziendale. Considerata la complessiva situazione del Gruppo Montepaschi e, in particolare, della Capogruppo Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. è fornita evidenza del permanere di taluni elementi di rilevante incertezza connessi all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'accesso alla misura di ricapitalizzazione precauzionale della Capogruppo. Sulla base delle valutazioni svolte di concerto con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., pur considerando le incertezze sopra descritte e subordinatamente alla positiva conclusione della ricapitalizzazione precauzionale della Capogruppo, gli amministratori ritengono che sussista il presupposto della continuità aziendale, sulla base del quale è stato redatto il presente bilancio di esercizio.

Il nostro giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori di Perimetro Gestione Proprietà Immobiliari S.C.P.A., con il bilancio d'esercizio di Perimetro Gestione Proprietà Immobiliari S.C.P.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Perimetro Gestione Proprietà Immobiliari S.C.P.A. al 31 dicembre 2016.

Milano, 17 marzo 2017

EY S.p.A.



Stefania Doretti
(Socio)