

Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.P.A.

Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.P.A.

Sede in Via di Francia 1 16149 Genova
Codice Fiscale 08866890158 - Rea GE 332837
P.I.: 03288300100
Capitale Sociale Euro 136324000 i.v.
Forma giuridica: SPA

Bilancio consolidato al 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	2013-12-31	2012-12-31
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	45	90
5) avviamento	-	-
Differenza da consolidamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	25.077	19.976
Totale immobilizzazioni immateriali	25.122	20.066
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	117.412.723	131.872.804
2) impianti e macchinario	3.452.033	3.566.978
3) attrezzature industriali e commerciali	2.607	0
4) altri beni	192.525	290.511
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	2.613.945	2.541.941
Totale immobilizzazioni materiali	123.673.833	138.272.234
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	122.583	119.805
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	122.583	119.805
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-

d) verso altri			
	esigibili entro l'esercizio successivo	4.540	4.540
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso altri	4.540	4.540
	Totale crediti	4.540	4.540
3)	altri titoli	155.069	156.406
4)	azioni proprie	-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
	Totale immobilizzazioni finanziarie	282.192	280.751
	Totale immobilizzazioni (B)	123.981.147	138.573.051
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze			
1)	materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2)	prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3)	lavori in corso su ordinazione	-	-
4)	prodotti finiti e merci	103.776.260	121.669.630
5)	acconti	-	-
	Totale rimanenze	103.776.260	121.669.630
II - Crediti			
1)	verso clienti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.286.907	1.246.897
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso clienti	1.286.907	1.246.897
2)	verso imprese controllate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3)	verso imprese collegate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	377.548	364.558
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese collegate	377.548	364.558
4)	verso controllanti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	50.654	2.613.763
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso controllanti	50.654	2.613.763
4-bis)	crediti tributari		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.851.542	3.793.254
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti tributari	2.851.542	3.793.254
4-ter)	imposte anticipate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	4.568.631	5.989.724
	Totale imposte anticipate	4.568.631	5.989.724
5)	verso altri		
	esigibili entro l'esercizio successivo	116.849	45.659
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso altri	116.849	45.659
	Totale crediti	9.252.131	14.053.855
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
1)	partecipazioni in imprese controllate	-	-
2)	partecipazioni in imprese collegate	-	-
3)	partecipazioni in imprese controllanti	-	-
4)	altre partecipazioni	-	-
5)	azioni proprie	-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-

6) altri titoli.	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	20.195.729	20.213.056
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa.	8.000	43.000
Totale disponibilità liquide	20.203.729	20.256.056
Totale attivo circolante (C)	133.232.120	155.979.541
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	0	27.390
Disaggio su prestiti emessi	39.950	127.996
Totale ratei e risconti (D)	39.950	155.386
Totale attivo	257.253.217	294.707.978
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	136.324.000	136.324.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	629.814	629.814
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.373.395	1.373.395
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	-	-
Riserva ammortamento anticipato	-	-
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
Riserve da condono fiscale:		
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	-	-
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	-	-
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	-	-
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	-	-
Totale riserve da condono fiscale	-	-
Varie altre riserve	-1.441.000	-1.441.000
Riserva di conversione da consolidamento estero	-	-
Riserva di consolidamento	-	-
Totale altre riserve	-67.605	-67.605
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-11.249.006	-11.373.256
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	1.480.751	143.559
Acconti su dividendi	-	-
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	1.480.751	143.559
Totale patrimonio netto	127.117.954	125.656.512
Patrimonio di terzi		
Capitale e riserve di terzi	814.269	967.245
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	3.135	-152.977

Totale patrimonio di terzi	817.404	814.268
Totale patrimonio netto consolidato	127.935.358	126.470.780
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	-	-
di consolidamento per rischi e oneri futuri	-	-
3) altri	8.350.079	7.788.898
Totale fondi per rischi ed oneri	8.350.079	7.788.898
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	286.026	250.045
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.554.104	1.790.568
esigibili oltre l'esercizio successivo	78.821.114	119.439.425
Totale debiti verso banche	83.375.218	121.229.993
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.002.345	14.713.363
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	15.002.345	14.713.363
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.562.558	2.517.276
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	4.562.558	2.517.276
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	135.163	3.288.483
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	135.163	3.288.483
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	433.153	72.090
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	433.153	72.090
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.206	44.452
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.206	44.452

Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.P.A.

14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.299.070	6.406.178
esigibili oltre l'esercizio successivo	41.284	-
Totale altri debiti	6.340.354	6.406.178
Totale debiti	109.891.997	148.271.835
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	10.789.757	11.926.420
Aggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti	10.789.757	11.926.420
Totale passivo	257.253.217	294.707.978

Conti d'ordine		
	2013-12-31	2012-12-31
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	45.039	-
Totale altre garanzie personali	45.039	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	31.920.000	-
Totale garanzie reali	31.920.000	-
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	31.965.039	-
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	-	-
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	4.393.469	-
Totale conti d'ordine	36.358.508	-

Conto economico

	2013-12-31	2012-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	35.612.891	12.358.851
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-17.892.088	2.462.698
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	2.735.219	1.749.310
Totale altri ricavi e proventi	2.735.219	1.749.310
Totale valore della produzione	20.456.022	16.570.859
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.883.511	5.187.686
7) per servizi	3.410.997	3.521.447
8) per godimento di beni di terzi	8.526	13.600
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	449.043	422.064
b) oneri sociali	136.851	138.186
c) trattamento di fine rapporto	39.105	38.914
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	3.657	1.873
Totale costi per il personale	628.656	601.037
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.060	8.091
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.222.478	3.342.342
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	525.118	395.415
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.757.656	3.745.848
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	285.556
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	2.870.829	2.778.864
Totale costi della produzione	18.560.175	16.134.038
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.895.847	436.821
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	365.765	406.860
Totale proventi diversi dai precedenti	365.765	406.860
Totale altri proventi finanziari	365.765	406.860

17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	1.438.749	2.509.484
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.438.749	2.509.484
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-1.072.984	-2.102.624
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	2.779	36.858
con il metodo del patrimonio netto	-	-
altre	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	2.779	36.858
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
con il metodo del patrimonio netto	-	-
altre	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	2.779	36.858
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	3.676.262	2.081.360
Totale proventi	3.676.262	2.081.360
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	123.823	170.297
Totale oneri	123.823	170.297
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	3.552.439	1.911.063
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	4.378.081	282.118
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.894.195	291.536
imposte differite	-	-
imposte anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.894.195	291.536
23) Utile (perdita) dell'esercizio	1.483.886	-9.418
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	3.135	-152.977
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza per il gruppo	1.480.751	143.559