

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 al 31/12/2013**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**Stato patrimoniale**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Attivo</b>		
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	-	0
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	18.008	19.976
Totale immobilizzazioni immateriali	18.008	19.976
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	34.738.567	47.973.957
2) impianti e macchinario	3.451.739	3.566.487
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	192.525	287.365
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	2.613.944	2.541.942
Totale immobilizzazioni materiali	40.996.775	54.369.751
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	58.778.604	58.778.604
b) imprese collegate	78.500	78.500
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	58.857.104	58.857.104
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	-	2.000
4)	azioni proprie	-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
	Totale immobilizzazioni finanziarie	58.861.644	58.863.644
	Totale immobilizzazioni (B)	99.876.427	113.253.371
<b>C) Attivo circolante</b>			
<b>I - Rimanenze</b>			
1)	materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2)	prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3)	lavori in corso su ordinazione	-	-
4)	prodotti finiti e merci	17.563.943	39.283.888
5)	acconti	-	-
	Totale rimanenze	17.563.943	39.283.888
<b>II - Crediti</b>			
1)	verso clienti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	129.119	253.175
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso clienti	129.119	253.175
2)	verso imprese controllate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	8.504.717	8.805.892
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese controllate	8.504.717	8.805.892
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	45.911	1.701.974
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso controllanti	45.911	1.701.974
4-bis)	crediti tributari		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.411.956	3.544.686
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti tributari	2.411.956	3.544.686
4-ter)	imposte anticipate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	970.012	1.415.720
	Totale imposte anticipate	970.012	1.415.720
5)	verso altri		
	esigibili entro l'esercizio successivo	73.671	16.267
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso altri	73.671	16.267
	Totale crediti	12.512.934	16.102.272
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
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	13.248.439	12.292.633
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa.	-	-
Totale disponibilità liquide	13.248.439	12.292.633
Totale attivo circolante (C)	43.325.316	67.678.793
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	11.513.466	12.788.347
Disaggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti (D)	11.513.466	12.788.347
Totale attivo	154.715.209	193.720.511
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	0	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-1	-3
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	-1.350.506	-1.350.506
Totale altre riserve	22.888	22.886
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-13.302.352	-12.412.650
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	-499.707	-889.702
Acconti su dividendi	-	-
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	-499.707	-889.702
Totale patrimonio netto	123.174.643	123.674.348
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	0	27.500
3) altri	255.603	370.911
Totale fondi per rischi ed oneri	255.603	398.411
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	286.026	249.539

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	1.862.219	1.790.567
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.134.777	60.398.726
Totale debiti verso banche	26.996.996	62.189.293
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	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	575.946	1.133.044
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	575.946	1.133.044
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	2.333.708	2.206.014
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	2.333.708	2.206.014
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	73.307	3.048.785
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	73.307	3.048.785
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	424.046	59.360
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	424.046	59.360
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.538	43.079
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	41.538	43.079
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	354.246	429.769
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale altri debiti	354.246	429.769
Totale debiti	30.799.787	69.109.344
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	199.150	288.869
Aggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti	199.150	288.869

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

---

Totale passivo	154.715.209	193.720.511
----------------	-------------	-------------

<b>Conti d'ordine</b>		
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	1.305
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	1.305
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	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	-	-
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	-	1.305
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	90.018.323	61.513.609
Totale conti d'ordine	90.018.323	61.514.914

**Conto economico**

	2013-12-31	2012-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.547.080	7.406.045
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-21.718.664	-207.075
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	2.582.429	1.591.281
Totale altri ricavi e proventi	2.582.429	1.591.281
Totale valore della produzione	10.410.845	8.790.251
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	723.286	73.028
7) per servizi	1.899.491	1.999.564
8) per godimento di beni di terzi	4.642.908	5.084.652
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	419.567	397.022
b) oneri sociali	126.808	130.804
c) trattamento di fine rapporto	37.015	37.054
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	3.657	1.873
Totale costi per il personale	587.047	566.753
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.248	8.046
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.997.053	2.113.917
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	347.578	162.902
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.352.879	2.284.865
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	147.446
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	1.991.934	1.947.095
Totale costi della produzione	12.197.545	12.103.403
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-1.786.700	-3.313.152
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	2.000.000
da imprese collegate	-	0
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	2.000.000
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	208.327	294.001
Totale proventi diversi dai precedenti	208.327	294.001
Totale altri proventi finanziari	208.327	294.001

17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	602.899	1.026.335
Totale interessi e altri oneri finanziari	602.899	1.026.335
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-394.572	1.267.666
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
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)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	2.262.476	1
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	224.777	675.955
Totale proventi	2.487.253	675.956
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	65.680	15.451
Totale oneri	65.680	15.451
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	2.421.573	660.505
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	240.301	-1.384.981
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	321.800	-219.758
imposte differite	418.208	-275.521
imposte anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	740.008	-495.279
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-499.707	-889.702