

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 31/12/2012**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

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

**Stato patrimoniale**

	2012-12-31	2011-12-31
<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	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	19.976	25.213
Totale immobilizzazioni immateriali	19.976	25.213
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	47.973.957	49.500.293
2) impianti e macchinario	3.566.487	3.760.970
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	287.365	448.148
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	2.541.942	1.999.509
Totale immobilizzazioni materiali	54.369.751	55.708.920
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		

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

	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	2.000
4)	azioni proprie	-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
	Totale immobilizzazioni finanziarie	58.863.644	58.863.644
	Totale immobilizzazioni (B)	113.253.371	114.597.777
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze			
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	39.283.888	39.490.963
5)	acconti	-	-
	Totale rimanenze	39.283.888	39.490.963
II - Crediti			
1)	verso clienti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	253.175	445.130
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso clienti	253.175	445.130
2)	verso imprese controllate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	8.805.892	7.804.393
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese controllate	8.805.892	7.804.393
3)	verso imprese collegate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	364.558	210.659
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese collegate	364.558	210.659
4)	verso controllanti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.701.974	1.538.190
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso controllanti	1.701.974	1.538.190
4-bis)	crediti tributari		
	esigibili entro l'esercizio successivo	3.544.686	4.053.759
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti tributari	3.544.686	4.053.759
4-ter)	imposte anticipate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	1.415.720	1.130.574
	Totale imposte anticipate	1.415.720	1.130.574
5)	verso altri		
	esigibili entro l'esercizio successivo	16.267	188.372
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso altri	16.267	188.372
	Totale crediti	16.102.272	15.371.077
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.	-	-

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

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	12.292.633	13.464.429
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa.	-	-
Totale disponibilità liquide	12.292.633	13.464.429
Totale attivo circolante (C)	67.678.793	68.326.469
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	12.788.347	13.875.249
Disaggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti (D)	12.788.347	13.875.249
Totale attivo	193.720.511	196.799.495
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	-3	-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	22.886	22.886
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-12.412.650	-12.507.498
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	-889.702	94.848
Acconti su dividendi	-	-
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	-889.702	94.848
Totale patrimonio netto	123.674.348	124.564.050
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	27.500	17.875
3) altri	370.911	480.077
Totale fondi per rischi ed oneri	398.411	497.952
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	249.539	249.943

Bilancio al 31/12/2012

Pag. 4 di 9

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2011-01-04

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

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	1.790.567	1.720.388
esigibili oltre l'esercizio successivo	60.398.726	62.189.293
Totale debiti verso banche	62.189.293	63.909.681
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	1.133.044	1.604.425
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	1.133.044	1.604.425
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	2.206.014	2.054.386
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	2.206.014	2.054.386
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	3.048.785	3.039.672
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	3.048.785	3.039.672
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	59.360	118.101
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	59.360	118.101
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.079	52.140
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.079	52.140
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	429.769	332.506
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale altri debiti	429.769	332.506
Totale debiti	69.109.344	71.110.911
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	288.869	376.638
Aggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti	288.869	376.638

Bilancio al 31/12/2012

Pag. 5 di 9

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2011-01-04

---

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

---

Totale passivo	193.720.511	196.799.494
----------------	-------------	-------------

**Conti d'ordine**

	2012-12-31	2011-12-31
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	1.305	13.656
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	1.305	13.656
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	13.656
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	60.288.554	62.766.583
Totale conti d'ordine	60.289.859	62.780.239

**Conto economico**

	2012-12-31	2011-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.406.045	20.114.695
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-207.075	-11.146.192
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	1.591.281	3.284.892
Totale altri ricavi e proventi	1.591.281	3.284.892
Totale valore della produzione	8.790.251	12.253.395
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	73.028	911.402
7) per servizi	1.999.564	4.046.277
8) per godimento di beni di terzi	5.084.652	5.248.260
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	397.022	423.486
b) oneri sociali	130.804	142.065
c) trattamento di fine rapporto	37.054	38.884
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	1.873	3.496
Totale costi per il personale	566.753	607.931
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.046	9.160
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.113.917	2.094.975
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	162.902	170.704
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.284.865	2.274.839
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	1.947.095	1.077.844
Totale costi della produzione	12.103.403	14.166.553
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-3.313.152	-1.913.158
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	2.000.000	1.300.000
da imprese collegate	-	0
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	2.000.000	1.300.000
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	294.001	397.466
Totale proventi diversi dai precedenti	294.001	397.466
Totale altri proventi finanziari	294.001	397.466



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

17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	1.026.335	1.415.092
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.026.335	1.415.092
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.267.666	282.374
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	1	100
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	675.955	265.511
Totale proventi	675.956	265.611
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	15.451	144.933
Totale oneri	15.451	144.933
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	660.505	120.678
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	-1.384.981	-1.510.106
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-219.758	-975.308
imposte differite	-275.521	-629.646
imposte anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-495.279	-1.604.954
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-889.702	94.848