

Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im S.P.A.**Sede in GENOVA – VIA DI FRANCIA 1****Capitale Sociale € 136.324.000=****N° Reg. Imprese di Genova e Codice Fiscale 08866890158****N° REA 332837****RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE**

Signori Azionisti,

l'utile del Gruppo S.P.Im., pari a €/migliaia 144, è stato determinato sulla base dei risultati conseguiti dalla Capogruppo e dalle altre società rientranti nel perimetro di consolidamento, in conseguenza del possesso da parte di S.P.Im. S.p.A. delle seguenti partecipazioni di controllo in:

- TONO S.p.A., pari al 100% del capitale sociale;
- San Bartolomeo S.r.l., pari al 55% del capitale sociale;
- S.V.I. S.r.l. in liquidazione, pari al 100% del capitale sociale.

La partecipazione in S.G.M. Società Gestione Mercato S.C.p.A. è stata invece consolidata secondo il metodo del patrimonio netto, in quanto partecipata al 25%.

Il risultato economico di Gruppo deriva essenzialmente dal consolidamento dei risultati economici delle società incluse nell'area di consolidamento, nonché dall'effetto positivo generato dalla riclassificazione contabile in base allo IAS 17 dei due leasing immobiliari (riguardanti il c.d. "Matitone") di S.P.Im. S.p.A. e le imposte differite attive e passive (effetto positivo complessivo sul conto economico per scrittura leasing "IAS 17" "Matitone" e imposte differite attive e passive circa €/migliaia 3.061).

Per maggiori dettagli circa un'analisi della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di ogni singola società inclusa nell'area di consolidamento, si rimanda ai rispettivi bilanci di esercizi. Si specifica che i bilanci di esercizio di ogni società sono corredati da una relazione dell'Organo amministrativo redatta ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile, nella quale, tra l'altro, sono descritti i fatti salienti e principali riguardanti la gestione dell'impresa e la sua prevedibile evoluzione.

COMPOSIZIONE DEL GRUPPO

Il Gruppo S.P.Im. risulta costituito dalle seguenti società.

- **S.P.Im. S.p.A.** (Capogruppo):

capitale sociale al 31.12.2012	€ 136.324.000 i.v.,
patrimonio netto contabile al 31.12.2012	€ 123.674.348,
risultato economico al 31.12.2012	€ (889.702).

Società consolidate integralmente

- **TONO S.p.A.** (società di compravendita immobiliare):

capitale sociale al 31.12.2012	€ 56.500.000 i.v.,
patrimonio netto contabile al 31.12.2012	€ 61.055.137,
risultato economico al 31.12.2012	€ 248.899;

- **SAN BARTOLOMEO S.R.L.** (società di costruzione immobiliare):

capitale sociale al 31.12.2012	€ 120.000 i.v.,
patrimonio netto contabile al 31.12.2012	€ 1.809.486,
risultato economico al 31.12.2012	€ (339.948);

- **S.V.I. S.R.L. in liquidazione** (società in liquidazione):

capitale sociale al 31.12.2012	€ 100.000 i.v.,
patrimonio netto contabile al 31.12.2012	€ (147.445),
risultato economico al 31.12.2012	€ (126.356).

Società valutate ad equity

- **S.G.M. S.C.p.A.** (società immobiliare che gestisce il Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto):

capitale sociale al 31.12.2012	€ 314.000 i.v.,
patrimonio netto contabile al 31.12.2012	€ 479.217,
risultato economico al 31.12.2012	€ 147.433.

FATTI RILEVANTI DELLA GESTIONE

Nel corso del 2012 le vendite realizzate da parte della Capogruppo e della controllata Tono S.p.A. sono state sensibilmente inferiori rispetto all'esercizio precedente, stante il perdurare della crisi economica generale e quella del comparto immobiliare. Si registra, per contro, l'interesse del mercato per i fabbricati in costruzione della controllata San Bartolomeo, testimoniato dalla sottoscrizione di numerosi preliminari di vendita anche nel 2012.

Per quanto concerne Tono si rileva che sono rimaste in giacenza i fabbricati di più difficile realizzo.

In data 29 aprile 2013 Tono ha deliberato la distribuzione di dividendi per € 2 milioni; tali dividendi sono stati eliminati in sede di consolidamento.

Per quanto concerne la controllata S.V.I. in liquidazione, si evidenzia che il contenzioso pendente contro l'Agenzia delle Entrate riguardante un avviso di liquidazione dell'imposta di registro, vinto dalla società nei primi due gradi di giudizio, è attualmente in Cassazione, stante il ricorso presentato nel 2012 dall'Amministrazione Finanziaria. Pur con l'incertezza legata al giudizio di Cassazione pendente, la società ritiene che vi sia ragionevole certezza che la vertenza possa risolversi favorevolmente.

FATTI DI RILIEVO VERIFICATISI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In data 14 aprile 2013 la Società per immobili di sua proprietà e in parte su mandato per conto della Tono Spa ha avviato una procedura di evidenza pubblica per la dismissione di numero 49 lotti abitativi di numero 18 lotti ad uso commerciale per un valore complessivo a base d'asta pari ad € 6.297.650. La conclusione della selezione concorrenziale è prevista per il secondo semestre del 2013.

Per quanto concerne la controllata San Bartolomeo, si evidenzia che nel corso dell'anno 2013 prosegue la campagna vendite e l'avanzamento dei lavori di completamento del complesso immobiliare, con previsione di chiusura lavori entro il 2013.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE LEGATE ALL'ATTIVITÀ AZIENDALE

Il principale rischio è legato all'andamento delle vendite degli immobili che potrebbe risentire negativamente sia dell'attuale crisi del mercato immobiliare, sia del fatto che per alcune unità immobiliari non è ipotizzabile la dismissione nel breve periodo (ci si riferisce, in particolare, alle rimesse detenute dalla Capogruppo attualmente destinate al trasporto pubblico locale e ad alcuni immobili attualmente oggetto di contenziosi legali). Per quanto concerne alcune rimesse sono infatti previsti dei vincoli alla vendita che non rendono possibile il loro realizzo a breve/medio termine. Per quanto invece concerne le unità immobiliari detenute da Tono (e alcune unità trasferite da Tono Due con la scissione perfezionatasi nel 2010) si evidenzia trattarsi anche in questo caso di fabbricati con nella maggior parte dei casi occupati e pertanto non immediatamente dismettibili se non agli occupanti. A tale ultimo proposito, infatti, si sottolinea come siano rimasti in giacenza gli immobili di più difficile realizzo - in giacenza oramai da anni - dopo aver ceduto nel passato gli immobili più interessanti per gli investitori, rappresentati, nella stragrande maggioranza, dagli stessi conduttori.

Per quanto concerne la gestione del nuovo mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, i principali rischi dipenderanno dalla capacità di S.G.M. di onorare gli impegni sottoscritti con la Società.

Le principali tipologie di rischio legate alla controllata San Bartolomeo riguardano il rischio operativo - rappresentato dai rischi legati alla realizzazione delle opere e ai rapporti con i committenti - e i rischi finanziari connessi al rimborso delle passività assunte. Tuttavia, considerati i numerosi preliminari sottoscritti riguardanti gli immobili in costruzione, allo stato attuale non si ravvisano significativi rischi connessi a tale attività, bensì sono prevedibili ottimi risultati sotto l'aspetto economico-finanziario.

Principali rischi e incertezze

Le principali tipologie di rischio ed incertezze che generalmente vengono monitorate dal Gruppo riguardano il rischio operativo - rappresentato dai rischi legati all'andamento delle vendite degli immobili - e i rischi finanziari. I principali rischi cui il Gruppo è sottoposto sono di seguito sintetizzati.

Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e delle passività o i flussi di cassa futuri possano fluttuare in seguito alla variazione dei prezzi del mercato, ed è legato

all'andamento del mercato immobiliare. Nella fattispecie il rischio risente in particolar modo all'andamento delle vendite degli immobili, che potrebbe risentire negativamente sia dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare, sia del fatto che per alcune unità immobiliari non è ipotizzabile la dismissione nel breve-medio periodo, considerati alcuni vincoli che ne limitano o ne impediscono la dismissione (ci si riferisce, in particolare, alle rimesse attualmente destinate al trasporto pubblico locale, al Museo dell'Attore e ad alcuni immobili commerciali). Il rischio di prezzo dipende in prevalenza da come volgerà l'attuale crisi nel mercato immobiliare.

Un altro rischio è rappresentato dalla variazione dei tassi d'interesse su debiti bancari a tasso variabile, con conseguente appesantimento degli oneri finanziari. In tale proposito, tuttavia, occorre rilevare come il Gruppo stia gradualmente riducendo il proprio indebitamento nei confronti di banche e società di leasing.

Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie del Gruppo non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. L'Organo amministrativo prevede di utilizzare parte del cash flow che deriverà dalla vendita degli immobili conferiti dal Comune per migliorare l'attuale posizione finanziaria netta e quindi ridurre gli impegni finanziari futuri delle società del Gruppo, prestando inoltre la dovuta attenzione alla gestione di tesoreria, onde evitare situazioni di tensione finanziaria.

Rischio di credito

Rappresenta sia il rischio di inadempimento delle obbligazioni assunte dai clienti sia il rischio connesso ai normali rapporti commerciali. I crediti verso clienti discendono esclusivamente dai canoni di locazione mensilmente addebitati ai conduttori: il Gruppo ha sempre effettuato una attenta gestione del credito attivando le necessaria attività di sollecito e recupero sia stragiudiziale che giudiziale e effettuando accantonamenti nell'apposito fondo di rettifica attraverso una analisi nominativa delle posizioni, pertanto, allo stato attuale, non esiste una esposizione al rischio di credito.

STRUTTURA ECONOMICA FINANZIARIA E PATRIMONIALE DELLA GRUPPO

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato secondo lo schema "del valore aggiunto" e lo stato patrimoniale riclassificato secondo un criterio finanziario.

Conto economico riclassificato della produzione effettuata
(importi migliaia di €)

	2012	2011
Valore della produzione operativa	16.571	22.754
- Costi esterni operativi	(12.183)	(13.120)
VALORE AGGIUNTO	4.388	9.634
Spese per lavoro dipendente	(601)	(656)
MOL	3.787	8.978
- Ammortamenti e accantonamenti	(3.350)	(3.725)
REDDITO OPERATIVO	437	5.253
+/- Risultato della gestione finanziaria	(2.103)	(2.695)
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	37	26
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
REDDITO CORRENTE	(1.629)	2.584
+/- Risultato della gestione straordinaria	1.911	1.083
REDDITO ANTE IMPOSTE	282	3.667
- Imposte dell'esercizio	(291)	1.900
REDDITO NETTO	(9)	5.567
<i>di cui Risultato del Gruppo</i>	<i>144</i>	<i>5.743</i>
<i>di cui Risultato di Terzi</i>	<i>(153)</i>	<i>(176)</i>

Dal punto di vista economico occorre in primo luogo evidenziare che il risultato economico consolidato risente positivamente (per circa Euro 3,6 milioni) della contabilizzazione del leasing immobiliare ("Matitone") secondo il metodo finanziario, in luogo di quello patrimoniale.

Oltre a tale importante effetto positivo, l'utile consolidato risente del minor risultato economico positivo d'esercizio realizzato dalla controllata Tono S.p.A. (Euro 249 migliaia a fronte di € 2.382 migliaia dell'anno precedente).

Per quanto concerne, invece, il risultato negativo di S.P.Im. (Euro 890 migliaia) occorre rilevare che la perdita di esercizio è stata contenuta contabilizzando per competenza il dividendo deliberato da Tono, pari a € 2 milioni.

Anche la società controllata San Bartolomeo chiude l'esercizio in perdita (Euro 340 migliaia), tuttavia si rileva che, tenuto conto dei preliminari di vendita sottoscritti, codesta società, in futuro, dovrebbe chiudere con utili significativi a ultimazione della costruzione dei fabbricati allorché verranno stipulati gli atti notarili di vendita, perfezionandosi in quel momento il passaggio di proprietà delle unità immobiliari agli attuali promissari acquirenti. S.V.I. in liquidazione chiude l'esercizio con una perdita di circa Euro 138 migliaia; si rammenta che la prosecuzione della fase liquidatoria dipende esclusivamente dall'esistenza del contenzioso ancora in essere in Cassazione. Si auspica un favorevole

esito della controversia, considerato che la Società si è già aggiudicata favorevolmente i primi due gradi di giudizio.

A livello di Gruppo si registra una notevole riduzione del risultato positivo, come si può evincere dal confronto del Reddito Operativo conseguito nel 2012 (437 € migliaia) e nel 2011 (5.253 € migliaia), che si riflette negli indicatori economici.

Dal punto di vista patrimoniale il Gruppo risulta sufficientemente patrimonializzato e in grado di far fronte ai propri impegni finanziari a breve termine. Gli indicatori finanziari sono in linea con quelli del precedente esercizio. Di seguito si riportano alcuni indicatori:

Indicatori di struttura e situazione finanziaria

(importi migliaia di Euro)

	2012	2011
Capitale Circolante Netto	113.018	114.261
Margine di tesoreria	(8.652)	(4.946)

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

	2012	2011
Indipendenza finanziaria	42,91%	43,44%

Indicatori di struttura e situazione economica

	2012	2011
ROI	0,15%	1,80%

PERSONALE

Il personale è assunto dalla Capogruppo S.P.Im. e viene utilizzato dalle altre Società del Gruppo in forza di un contratto di servizi. I dipendenti in forza presso S.P.Im. al 31.12.2012 erano 11. Alla stessa data risulta inoltre 1 dipendente assunto dalla Società San Bartolomeo. Il CCNL di riferimento è quello relativo al Commercio.

OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO E ESPOSIZIONE AI RISCHI DI PREZZO, DI LIQUIDITÀ E DEI FLUSSI FINANZIARI

Anche alla luce di quanto già sopra evidenziato, l'Organo amministrativo della Capogruppo utilizzerà parte del cash flow che dovrebbe derivare dalla vendita degli immobili conferiti dal Comune per migliorare l'attuale posizione finanziaria netta e quindi ridurre gli impegni finanziari futuri (fermo restando i rischi sopra espressi in merito al difficile realizzo di almeno parte del magazzino).

Per quanto concerne la situazione finanziaria, come si può anche notare dagli indicatori sopra esposti, si conferma il trend positivo già evidenziato nel consolidato 2011.

La gestione finanziaria tra le società del Gruppo è agevolata grazie all'adozione di conti correnti di corrispondenza infruttiferi.

Non risultano in essere contratti derivati sottoscritti dalle società del Gruppo.

Il rischio di prezzo dipende in prevalenza da come volgerà l'attuale crisi nel mercato immobiliare.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Nelle tabelle seguenti vengono riepilogati i principali rapporti del Gruppo con le parti correlate. Si specifica che i debiti, i crediti i costi e ricavi intercorrenti tra tutte le società consolidate integralmente, sono state eliminate.

Nelle seguenti tabelle si riportano, oltre che i rapporti con il Comune di Genova, i rapporti patrimoniali ed economici con alcune società partecipate dal Comune stesso.

Comune Genova	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
	1.000.773	0	701.201	32.393	3.000.304	16.089
	3.225	0	908.564	239.698		0
totali	1.003.998	0	1.609.765	272.091	3.000.304	16.089
	2.613.763			3.288.483		

Comune Genova	RICAVI			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi		prestazioni di servizio	immobili da rivendere
	3.732.197	33.058	811.039	0	5.306	0
	0	0	0	0	14.253	0
totali	3.732.197	33.058	811.039	0	19.559	0
	4.576.294			19.559		

	CREDITI			DEBITI		
	crediti finanziari c/c			debiti finanziari c/c		
	crediti comm.li	c/c corrispond.		debiti comm.li	c/c corrispond.	
Aster						
Ami						
Amt				47		
Iren						
Amiu GE						
totali	0	0	0	47	0	0
	0			47		

	RICAVI				COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	variazione delle rimanenze	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
Aster							21.730
Ami				0			
Amt		750.000	12.051				
Iren						581	
Amiu GE							
totali	0	750.000	12.051		0	581	21.730
	762.051				22.311		

Per quanto riguarda la società collegata S.G.M. si rileva nello stato patrimoniale un credito a favore della capogruppo di € 364.558 e, per la parte economica, ricavi per € 1.192.080. Entrambe le voci sono relative a canoni di locazione del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto.

ALTRE INFORMAZIONI

Le Società del Gruppo non hanno effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Capogruppo e le imprese controllate non detengono azioni proprie della prima, né direttamente, né per il tramite di fiduciarie e/o di altri soggetti. Non sono state effettuate nel corso dell'esercizio operazioni aventi per oggetto azioni proprie della controllante.

Genova, lì 20 maggio 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Ing. Tommaso Cabella)

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite CCIAA di Genova – autorizzazione n° 17119 del 16/05/2002 emanata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Liguria

La presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo sottoscritto conservato agli atti presso la sede sociale