

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.*



Situazione Semestrale 30/06/2018

SOMMARIO

Organi Sociali	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA SITUAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2018	
Introduzione	4
Andamento della gestione	4
PROSPETTI CONTABILI AL 30/06/2018	
Stato patrimoniale	14
Conto economico	16
Rendiconto finanziario	17
NOTA INTEGRATIVA ALLA SITUAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2018	18

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Giancarlo Pompei	Presidente
Marco Baldi	Amministratore Delegato
Aleardo Adotti	Amministratore
Giovanni Lombardi	Amministratore
Martino Morandini	Amministratore
Romano Romanini	Amministratore
Rossana Tiberi	Amministratore

COLLEGIO SINDACALE

Alessandra Tronconi	Presidente
Aian Abbas Hagi Hassan	Sindaco Effettivo
Alessandro Baldon	Sindaco Effettivo
Niccolò Leboffe	Sindaco Effettivo
Franco Ghiringhelli	Sindaco Effettivo

SOCIETA' DI REVISIONE

EY S. p. A.

Relazione sulla gestione del bilancio al 30/06/2018

Nel corso del primo semestre 2018 è regolarmente proseguita la corrente operatività di gestione immobiliare e amministrativo/contabile della Società.

Particolare attenzione è stata rivolta alle attività finalizzate ad assicurare un costante monitoraggio del portafoglio immobiliare e alla sua conservazione, coinvolgendo nel processo le Funzioni della Banca a ciò deputate.

Non si sono registrati nel periodo eventi di rilievo tali da influenzare lo stato del patrimonio immobiliare di proprietà.

La gestione consortile della Società relativa al periodo in esame, improntata su criteri di mutualità, esprime come di consueto un risultato di sostanziale pareggio.

Andamento della gestione

Mercato immobiliare: scenario di riferimento

La crescita globale si è rafforzata e la dinamica del commercio mondiale resta vivace. Sulle prospettive dell'attività economica internazionale gravano però il rischio che l'introduzione di tariffe sulle importazioni di alcuni prodotti da parte dell'amministrazione statunitense inneschi restrizioni commerciali su più ampia scala e quello che incertezze sulla crescita o sull'evoluzione delle politiche monetarie in alcune economie avanzate diano luogo a brusche correzioni sui mercati finanziari, come osservato all'inizio dell'anno in corso.

In Italia la crescita prosegue ad un passo più moderato. Secondo le prime stime di Bankit, il PIL sarebbe cresciuto nel primo trimestre dell'anno attorno allo 0,3 per cento, rallentando rispetto al periodo precedente.

Dalle prime analisi sull'andamento che ha caratterizzato il settore immobiliare del nostro Paese nel primo semestre del 2018 si conferma il consolidamento della ripresa delle compravendite, principalmente riconducibile alla crescita del mercato residenziale. Si conferma inoltre un ritorno positivo della variazione dei prezzi, al momento circoscritto al mercato milanese, ma destinato progressivamente ad ampliarsi.

A consuntivo del 2017, le compravendite in Italia si attestano poco al di sotto delle 543mila con riferimento alle abitazioni e oltre le 55mila per le attività produttive (10.500 uffici, 32.800 negozi e 12.000 magazzini e capannoni). Sul fronte delle locazioni, si rileva il crescente ottimismo degli agenti interpellati, sospinto da un ritorno della domanda che non risulta circoscritto alla residenza, ma che si sta estendendo anche alla componente di immobili da locare per le attività produttive.

Nei 13 mercati intermedi – a differenza di quelli metropolitani – per Nomisma i valori immobiliari nell'ultimo anno, oltre a ridursi, hanno fatto registrare un rallentamento del trend di recupero, sia dei prezzi di compravendita (in media -1,2% la variazione 2017-2018 per il nuovo e -2% quella dell'usato) che dei canoni di locazione.

Il ritorno della domanda e la stabilizzazione dell'offerta hanno permesso un lento ritorno a una condizione di liquidità, che ha tra l'altro determinato la riduzione dei tempi medi di vendita (fenomeno iniziato debolmente nel 2014 per le abitazioni e nel 2015 per negozi e uffici).

Sul versante delle unità immobiliari di impresa, si evidenzia un'intensità di domanda non paragonabile a quella delle abitazioni, oltre che una minore propensione del sistema bancario ad accettare scommesse sulle capacità di rimborso delle aziende. Di diverso segno invece il mercato corporate, dove la consistente presenza di investitori stranieri consente di sopperire

all'inadeguatezza della componente domestica. Nel corso del 2017 si è infatti registrata la cifra di 7,6 miliardi di euro di investimenti esteri in Italia.

(Fonti: Bollettino Bankit- Rapporti trimestrali – Nomisma)

Principali dati patrimoniali

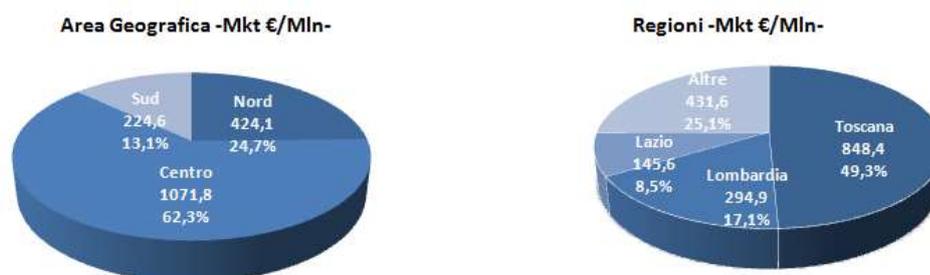
	30/06/18	30/06/17
Immobilizzazioni immateriali nette	1.666.665	1.777.775
Fabbricati Netti	1.290.729.405	1.338.404.014
Altre immobilizzazioni materiali	2.130	3.409
Partecipazioni ed altre immobilizz. finanziarie	337.740.794	396.752.600
Crediti diversi	28.607	27.198
Capitale immobilizzato (A)	1.630.167.601	1.736.964.996
Imposte Anticipate	1.941.661	1.882.214
Altri crediti	11.087	45.863
Crediti tributari	8.445	32.022
Ratei e risconti attivi	240.119	114.543
Attività d'esercizio a breve termine (B)	2.201.312	2.074.642
Debiti verso fornitori	-761.805	-944.340
Acconti		
Debiti tributari e previdenziali	-83.289.368	-95.220.654
Altri debiti	- 14.961.393	- 7.824.945
Ratei e risconti passivi	- 584.629	-
Passività d'esercizio a breve termine (C)	-99.597.195	-103.989.939
Capitale d'esercizio netto (D) = (B)+(C)	-97.395.883	-101.915.297
Fondi per rischi e oneri	-6.737.202	-6.183.524
Altre passività a medio e lungo termine	-1.245.729.407	-1.293.404.015
Passività a medio lungo termine (E)	-1.252.466.609	-1.299.587.539
Capitale netto investito (F) = (A)+(D)+(E)	280.305.109	335.462.160
Patrimonio netto	381.618.708	426.467.681
Disponibilità liquide	101.313.599	91.005.521
Totale Patrimonio Netto detratte disponibilità liquide	-280.305.109	-335.462.160

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

Il Capitale immobilizzato al 31/12/2017 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 € 101.313.599 sono destinate per € 86.665.971,00 a far fronte agli interventi strutturali sul patrimonio, la differenza pari ad € 14.647.628,00 è dovuta alla liquidità giacente sul corrente ordinario a seguito sia dei maggiori acconti richiesti ai Consorziati nel corso dell'anno 2018 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):

	30/06/18	30/06/17
Locazioni	60.202.216	62.538.877
Ricavi da attività di valorizzazione	0	0
Ricavi	60.202.216	62.538.877
Costi per servizi	-1.795.226	-1.949.324
Costi per godimento beni di terzi	-18.616	-18.320
Ammortamenti Materiali	-23.837.931	-23.837.906
Ammortamenti Immateriali	-55.555	-55.556
Accantonamenti per rischi	-543.568	-535.583
Oneri diversi di gestione	-7.566.017	-7.616.956
Totale Costi per servizi	-33.816.913	-34.013.645
Altri Ricavi	29	1.298
Operativo Contributi dei consorziati	16.118.031	16.319.581
Altri Ricavi	16.118.060	16.320.879
Interessi attivi	11.706.998	10.198.164
Interessi passivi	-47.420.292	-48.252.412
Oneri/Proventi Finanziari	-35.713.294	-38.054.248
Risultato prima delle imposte	6.790.069	6.791.863
Imposte sul reddito	-6.790.069	-6.791.863
Netto Avanzo/(Disavanzo) di gestione	0	0

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.

- In data 25/1/2018 la Società ha ricevuto una comunicazione da parte del Dipartimento per le Pari Opportunità della Presidenza del Consiglio dei Ministri, avente per oggetto, ai sensi degli artt. 2-4, comma 5 del D.P.R. n. 251 del 30/11/2012, la prima diffida formale a modificare la composizione del Consiglio di Amministrazione entro il termine di 60 giorni, al fine di ripristinare l'equilibrio tra i generi.
Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 6/2/2018, la Società ha formulato un'istanza di annullamento in autotutela nei confronti del Dipartimento per le Pari opportunità della Presidenza del Consiglio dei Ministri, secondo il testo predisposto da uno Studio Legale opportunamente interessato dalla Capogruppo BMPS, nel presupposto che l'art. 3 del D.P.R. n. 251/2012 prevede che il Regolamento si applichi "a partire dal primo rinnovo successivo" alla data di entrata in vigore del Regolamento.
Con lettera datata 22/2/2018, il Dipartimento per le pari Opportunità del Consiglio dei Ministri ha comunicato a Perimetro di prendere atto che la Società non ha violato la normativa di cui al D.P.R. 30 novembre 2012, n. 251, poiché al momento della nomina degli amministratori difettava il presupposto del controllo pubblico, necessario ai fini dell'applicabilità della disciplina delle quote di genere.
- In data 6/2/2018 il Consiglio di Amministrazione della Società, effettuate le opportune valutazioni, ha deliberato di aderire agli avvisi di accertamento per gli anni di imposta 2013 e 2014 pervenuti dall'Agenzia delle Entrate, avvalendosi della possibilità di riduzione delle sanzioni ad un terzo (art. 15, c. 1, D.Lgs. n. 219/97), autorizzando pertanto il versamento all'Erario di un importo pari a € 823.105, comprensivo anche degli interessi sino 9/2/2018 data di effettivo pagamento). La Società ha provveduto ad iscrivere fra le componenti negative del Conto Economico e tra le poste del Passivo ("Altri debiti verso l'Erario") del Bilancio 2017 un importo comprensivo di imposte, sanzioni ed interessi alla data del 31/12/2017 e nell'Esercizio 2018 costi relativi agli interessi dal 1/1/2018 al 9/2/2018.
- In data 26 Marzo 2018 l'Assemblea Ordinaria dei Soci di Perimetro ha approvato il Bilancio di Esercizio al 31/12/2017. Nella stessa riunione del 26 Marzo, l'Assemblea Ordinaria dei Soci ha deliberato di nominare il dott. Aleardo Adotti componente del Consiglio di Amministrazione, in sostituzione del dimissionario dott. Massimo Molinari.
- Il Consiglio di Amministrazione della Società, in occasione della seduta del 8 Maggio, ha approvato la Relazione Trimestrale al 31 marzo 2018, unitamente al Reporting Package, redatto secondo le indicazioni fornite dalla Capogruppo BMPS, i cui dati sono risultati in linea con le previsioni del Budget 2018.
- Nella stessa seduta, il Consiglio di Amministrazione ha nominato la dott.sa Anna Girello Titolare monocratico dell'Organismo di Vigilanza della Società, in sostituzione del dimissionario Avv. Salvatore Messina (nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 23/2/2018).

Operatività corrente

E' proseguita nel periodo la corrente operatività di gestione immobiliare e amministrativo contabile affidata alle competenti Funzioni della Banca Montepaschi a seguito della stipula di contratti infragruppo per la fornitura di servizi.

Particolare attenzione è stata rivolta alle attività finalizzate ad assicurare un costante monitoraggio del portafoglio immobiliare e della sua conservazione. Si ricorda in proposito che i suddetti contratti prevedono, per quanto riguarda la gestione immobiliare, che vengano effettuati sopralluoghi periodici sugli immobili affidati in gestione e che venga prodotta una reportistica concordata in un cadenza semestrale sullo stato e sulle attività effettuate. A seguito delle evidenze riscontrate, vengono adottati da parte della conduttrice, ove se ne ravvisi la necessità, gli opportuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e viene altresì segnalata l'esigenza di eventuali interventi di manutenzione straordinaria strutturale che, come noto, restano a carico della proprietà.

Interventi Strutturali

Nel corso del primo semestre 2018 sono stati approvati interventi di manutenzione straordinaria strutturale per un importo complessivo di euro 285.000 (oneri fiscali esclusi).

L'importo fatturato al 30.06.2018 per opere eseguite nel semestre ammonta ad euro 217.143

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

Salute, Prevenzione e sicurezza del Lavoro - Privacy

Il Servizio di Prevenzione e Protezione viene assicurato alla Società da parte della competente Funzione della Banca Montepaschi in virtù di specifico contratto infragruppo stipulato in data 30 settembre 2014.

A seguito dell'entrata in vigore, a far data dal 25 maggio 2018, del General Data Protection Regulation - Regolamento UE 2016/679 ("GDPR"), la Società ha provveduto ad adeguare responsabilità, regole e processi interni allo scopo di perseguire il puntuale rispetto della nuova normativa sul trattamento dei dati personali.

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 del primo semestre 2018.

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 del primo semestre 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 Attività
SOCIETA' CONTROLLANTI						
Banca MPS Spa	337.740.794	0	101.313.080	0	0	439.053.874
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	337.740.794	0	101.313.080	0	0	439.053.874

	PASSIVITA'					
	Derivati Passivi	Debiti	Debiti Tributari	Risconto Passivo	Risconti Passivi Interessi	Totale Passività
SOCIETA' CONTROLLANTI						
Banca MPS Spa	-	1.656.807	13.283.375	-	-	14.940.182
SOCIETA' DEL GRUPPO MPS						
CONSORZIO OPERATIVO MPS		96.029	-	-	-	96.029
MPS L&F		7.045	-	-	-	7.045
MPS FIDUCIARIA		1.237	-	-	-	1.237
MPS CAPITAL SERVICES		16.752	-	-	-	16.752
CASAFORTE		1.245.729.407	3.090			1.245.732.497
Totale	-	1.247.507.276	13.286.465	-	-	1.260.793.741

	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	11.706.335	5.270.000	68.950.042	129.694	877	4.555.678	217.951	70.482.178
SOCIETA' DEL GRUPPO MPS								0
CONSORZIO OPERATIVO MPS			5.228.107				22.055	5.206.052
MPS L&F			667.604					667.604
MPS FIDUCIARIA			97.337					97.337
MPS CAPITAL SERVICES			1.377.185					1.377.185
CONSUM.IT								0
CASAFORTE		42.149.615						-42.149.615
Totale	11.706.335	47.419.615	76.320.275	129.694	877	4.555.678	240.006	35.680.741

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 la Società, a seguito del recepimento, per gli aspetti di pertinenza, delle novità introdotte dal D.Lgs. n. 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.

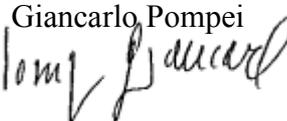
Non sussistono attività materiali a vita utile indefinita. Nel corso del periodo in esame non sono state compiute transazioni in divisa diversa dall'euro. Le passività potenziali sono stanziare in bilancio quando ritenute probabili. Infine si precisa che la società non risulta esposta a rischi di liquidità e di credito.

Evoluzione prevedibile della gestione.

Le attività aziendali saranno improntate anche nei prossimi mesi su principi di mutualità con particolare attenzione al monitoraggio del patrimonio immobiliare ed alla conservazione del suo valore. Proseguiranno altresì le attività di studio e di analisi degli spazi utilizzati negli immobili locati alle Società consorziate, d'intesa con le competenti Funzioni della Capogruppo, allo scopo di ottenerne un miglior utilizzo ed un maggior efficientamento.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Giancarlo Pompei



**STATO PATRIMONIALE
E CONTO ECONOMICO AL 30/06/2018**

STATO PATRIMONIALE		30/06/2018	31/12/2017	Variazioni
ATTIVO				
B)	Immobilizzazioni			
I	Immobilizzazioni immateriali			
7	altre	1.666.665	1.722.220	-55.555
	Totale	1.666.665	1.722.220	-55.555
II	Immobilizzazioni materiali			
1	Terreni e Fabbricati	1.290.729.405	1.314.566.709	-23.837.304
5	altre immobilizzazioni materiali	2.130	2.757	-627
	Totale	1.290.731.535	1.314.569.466	-23.837.931
III	Immobilizzazioni finanziarie			
2	Crediti			
	d bis) verso altri	28.607	27.904	703
3	Strumenti finanziari derivati attivi	337.740.794	344.323.422	-6.582.628
	Totale	337.769.401	344.351.326	-6.581.925
	Totale Immobilizzazioni	1.630.167.601	1.660.643.012	-30.475.411
C)	Attivo circolante			
II	Crediti			
1	Verso Clienti	0	0	0
1a)	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
2	Verso imprese controllate	0	0	0
2a)	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
3	Verso imprese collegate	0	0	0
3a)	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
4	Verso controllanti	0	0	0
4a)	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
5	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0
5a)	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
5 bis	Crediti tributari	8.445	8.445	0
5 ter	Imposte anticipate	1.941.661	1.857.906	83.755
5 quater	Verso altri	11.087	46.582	-35.495
	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
	Totale	1.961.193	1.912.933	48.260
IV	Disponibilità liquide			
1	Depositi bancari e postali:	101.313.080	97.749.928	3.563.152
3	Denaro e valori in cassa	519	386	133
	Totale	101.313.599	97.750.314	3.563.285
	Totale attivo circolante	103.274.792	99.663.247	3.611.545
D)	Ratei e risconti			
b)	ratei e altri risconti	240.119	1.053	239.066
	Totale	240.119	1.053	239.066
	TOTALE ATTIVO	1.733.682.512	1.760.307.312	-26.624.800

		30/06/2018	31/12/2017	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	256.683.004	261.685.801	-5.002.797
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio			0
	Totale	381.618.708	386.621.505	-5.002.797
B)	Fondi per rischi ed oneri			
2	per imposte, anche differite	81.057.790	82.637.621	-1.579.831
4	altri	6.737.202	6.410.777	326.425
	Totale	87.794.992	89.048.398	-1.253.406
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	1.245.729.407	1.269.566.711	-23.837.304
5a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	1.198.054.799	1.221.892.103	-23.837.304
7	Debiti verso fornitori	640.742	499.329	141.413
7a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			
11	Debiti verso controllanti	14.940.182	13.400.714	1.539.468
11a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			0
11 bis	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	121.063	588.044	-466.981
11 bis a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			
12	Debiti tributari	2.231.578	582.551	1.649.027
12a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>			
13	Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.221	60	2.161
13a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
14	Altri debiti	18.990	0	18.990
14a)	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
	Totale	1.263.684.183	1.284.637.409	-20.953.226
E)	Ratei e risconti			
b)	ratei ed altri risconti	584.629	0	584.629
	Totale	584.629	0	584.629
TOTALE PASSIVO		1.733.682.512	1.760.307.312	-26.624.800

		30/06/2018	30/06/2017	Variazione
CONTO ECONOMICO				
A) Valore della produzione				
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	60.202.216	62.538.877	-2.336.661
5	Altri ricavi e proventi:			
a)	Contributi Consortili	16.118.031	16.319.581	-201.550
b)	Proventi Diversi	29	1.298	-1.269
	Totale	76.320.276	78.859.756	-2.539.480
B Costi della produzione				
6	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0
7	per servizi	1.795.226	1.949.324	-154.098
8	per godimento di beni di terzi	18.616	18.320	296
9	per il personale:			
10	Ammortamenti e svalutazioni:			
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	55.555	55.556	-1
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.837.931	23.837.906	25
12	Accantonamenti per rischi	543.568	535.583	7.985
14	Oneri diversi di gestione	7.566.017	7.616.956	-50.939
	Totale	33.816.913	34.013.645	-196.732
	Differenza tra valori e costi della produzione	42.503.363	44.846.111	-2.342.748
C) Proventi ed oneri finanziari				
16	Altri proventi finanziari			0
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	11.706.335	10.198.164	1.508.171
	da altre imprese	663	0	663
17	interessi ed altri oneri finanziari:			0
	verso controllanti	5.270.000	4.520.000	750.000
	verso altri	42.150.292	43.732.412	-1.582.120
	Totale Proventi ed Oneri Finanziari	-35.713.294	-38.054.248	2.340.954
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie				
18	Rivalutazioni:			0
a)	di partecipazioni	0	0	0
d)	di strumenti finanziari derivati	0	0	0
19	Svalutazioni:			0
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	6.790.069	6.791.863	-1.794
20	Imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite ed anticipate	6.790.069	6.791.863	-1.794
21	Utile (Perdita) dell'esercizio	0	0	0

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Giancarlo Pompei



Rendiconto Finanziario

	30/06/18	30/06/17
Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile di esercizio	0	0
Imposte sul reddito	6.790.069	6.791.863
Interessi passivi/(Interessi attivi)	35.713.294	38.054.248
Plusvalenze derivanti da cessioni di attività	0	0
Utile dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, plus da cessione	42.503.363	44.846.111
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti a fondi	543.568	535.583
Ammortamenti delle immobilizzazioni	23.893.486	23.893.462
Rettifiche di valore di strumenti finanziari derivati	6.582.628	-5.837.467
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	31.019.682	18.591.578
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
(Aumento)/Diminuzione dei crediti	-48.963	460.895
Aumento/(Diminuzione) debiti	2.884.078	-9.732.460
(Aumento)/Diminuzione ratei e risconti	345.563	719.846
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	3.180.678	-8.551.719
<i>Altre Rettifiche</i>		
Imposte pagate	-6.790.069	-6.791.863
Interessi pagati	-35.713.294	-38.054.248
Utilizzo fondi	-217.143	-848.628
Altre rettifiche per elementi non monetari	-1.579.831	1.400.991
Altri incassi e pagamenti	-44.300.337	-44.293.748
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA OPERATIVA	32.403.386	10.592.222
FLUSSI FINANZIARI ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
<i>Investimenti</i>	0	
Disinvestimenti		0
Flusso finanziario attività investimento	0	0
FLUSSI FINANZIARI ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Rimborso finanziamenti	-23.837.304	-23.837.304
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento riserva di valutazione	-5.002.797	4.436.475
Dividendi	0	-744.398
Flusso finanziario attività investimento	-28.840.101	-20.145.227
Incremento netto delle disponibilità liquide e dei mezzi equivalenti		
Cassa e banche iniziali	3.563.285	-9.553.005
Cassa e banche finali	97.750.314	100.558.526
	101.313.599	91.005.521

NOTA INTEGRATIVA

ALLA SITUAZIONE DEI CONTI AL 30/06/2018

La presente Situazione Semestrale al 30 giugno 2018, costituita dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, corredata inoltre dalla Relazione sulla gestione esposta in precedenza, è redatta in osservanza delle norme introdotte dal Dlgs 9 aprile 1991, n.127 e successive modificazioni e integrazioni.

La stessa, in conformità alla normativa vigente, è stata altresì integrata dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario ed è stato redatto nel presupposto del Principio della Continuità Aziendale.

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 BII4 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 2017 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 iscriverne 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 I semestre 2018	Valore Netto al 30/06/2018
Altre	2.500.001	777.781	55.555	1.666.665
Totale	2.500.001	777.781	55.555	1.666.665

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 31/12/2017	Incremento I semestre 2018	Decremento I semestre 2018	Totale lordo al 30/06/2018
Terreni	571.637.389	0	0	571.637.389
Fabbricati	1.144.190.611	0	0	1.144.190.611
Sub_Totale	1.715.828.000	0	0	1.715.828.000
Arredi e Impianri	19.434	0	0	19.434
Totale	1.715.847.434	0	0	1.715.847.434

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

	Fondo Ammortamento 31/12/2017	Incremento I semestre 2018	Decremento I semestre 2018	Fondo Ammortamento 30/06/2018
Terreni	0	0	0	0
Fabbricati	401.261.291	23.837.304	0	425.098.595
Sub_Totale	401.261.291	23.837.304	0	425.098.595
Arredi e Impianti	16.677	627		17.304
Totale	401.277.968	23.837.931	0	425.115.899

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:

	31/12/17			30/06/18		
	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto	Valore lordo	F.do amm.to	Valore netto
Terreni	571.637.389	0	571.637.389	571.637.389	0	571.637.389
Fabbricati	1.144.190.611	401.261.291	742.929.320	1.144.190.611	425.098.595	719.092.016
Sub_Totale	1.715.828.000	401.261.291	1.314.566.709	1.715.828.000	425.098.595	1.290.729.405
Arredi e Impianti	19.434	16.677	2.757	19.434	17.304	2.130
Totale	1.715.847.434	401.277.968	1.314.569.466	1.715.847.434	425.115.899	1.290.731.535

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 30/06/2018 ammonta ad € 1.423.900.386.

Strumenti Finanziari Derivati Attivi

	Valore al 31/12/2016	Incremento I semestre 2018	Decremento I semestre 2018	Valore lordo 30/06/2018
	344.323.422		6.582.628	337.740.794
Totale	344.323.422	0	6.582.628	337.740.794

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 del canone di locazione medio annuo complessivo, 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 30/06/2018 pari ad Euro 337.740.794.

Crediti

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

	30/6/2018	31/12/2017	Variazione
Crediti tributari	8.445	8.445	0
Crediti per Imposte anticipate	1.941.661	1.857.906	83.755
Altri	11.087	46.582	-35.495
Totale	1.961.193	1.912.933	48.260

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	30/06/18	31/12/17	Variazione
Credito per IRAP	-2.090.553	248.369	-2.338.922
Debito per Ritenute IRPEF	-1.446	-5.678	4.232
Debiti per IVA	-139.579	-2.640	-136.939
Altri debiti verso Erario*	0	-822.602	822.602
Totale	-2.231.578	-582.551	-1.649.027

* Gli altri debiti verso l'erario si riferiscono esclusivamente al debito sorto in relazione ai 2 avvisi di accertamento notificati alla Società da parte della Direzione Regionale della Toscana in data 19/12/2017. La Società, pur considerando infondate le pretese dell'Ufficio, ha deciso di aderire al contenuto dei predetti atti, procedendo al pagamento di quanto contestato in data 9 febbraio 2018.

Attività/Passività Fiscali differite

	Consistenza Iniziale	Incrementi esercizio	Decrementi Esercizio	Consistenza Finale
Imposte anticipate	1.857.906	156.656	72.901	1.941.661
Imposte differite	82.637.621	0	1.579.831	81.057.790
Totale	84.495.527	156.656	1.652.732	82.999.451

- Le imposte anticipate si riferiscono per € 1.941.661 agli accantonamenti sul fondo rischi per le spese strutturali, mentre la restante parte si riferisce a riprese il cui riversamento avviene in un orizzonte di tempo limitato. A tal fine si precisa che 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;
- Le imposte differite si riferiscono esclusivamente alla fiscalità calcolata sulle variazioni del fair value del derivato.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontanti ad € 101.313.5994 sono rappresentate per € 101.313.080 dalla liquidità giacente sui tre c/c accesi 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 86.665.971 rappresenta un deposito a disponibilità limitata costituito esclusivamente a servizio degli interventi strutturali sul patrimonio e della copertura delle polizze assicurative.

Disponibilità liquide	30/06/18	31/12/17	Variazione
Depositi presso banca BMPS	101.313.080	97.749.928	3.563.152
Denaro e valori in cassa	519	386	133
Totale	101.313.599	97.750.314	3.563.285

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 2017-2018 del Patrimonio Netto :

Movimentazione Patrimonio Netto anno 2017

	30/06/16	Incrementi	Decrementi	30/06/17
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	289.565.302	11.966.675		301.531.977
Utile ADV	0	744.398	-744.398	0
Totale Patrimonio Netto	414.501.006	12.711.073	-744.398	426.467.681

Movimentazione Patrimonio Netto anno 2018

	30/06/17	Incrementi	Decrementi	30/06/18
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	301.531.977	-9.439.272	35.409.701	256.683.004
Utile ADV	0		0	0
Totale Patrimonio Netto	426.467.681	-9.439.272	35.409.701	381.618.708

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.

	Nuovo 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 sovrapprezzo	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	256.683.004				
Totale	381.618.708		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
297.095.501	0	46.591.711	0		11.182.011	261.685.801
297.095.501	0	46.591.711	0	0	11.182.011	261.685.801

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 del periodo corrente
261.685.801	0	0	0	6.582.628	1.579.831	256.683.004
261.685.801	0	0	0	6.582.628	1.579.831	256.683.004

Si riporta di seguito il prospetto della compagine aziendale al 30/06/2018.

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 S.C.p.A.	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 31/12/2017	Utilizzo Fondo 2018	Accantonamento 2018	Fondo Spese strutturali al 30/06/218
Fondo Spese Strutturali	6.410.777	-217.143	543.568	6.737.202
Totale	6.410.777	-217.143	543.568	6.737.202

Di seguito si riportano le spese strutturali sostenute nel corso del 2018 rispetto alle quali è stato utilizzato il fondo :

Città	Indirizzo	Spese strutturali 2018
CASALGUIDI	Piazza Antonio Gramsci	37.600
CASTIGLIONE DELLO STIVIERE	Piazza Ugo Dallò	3.565
FAVARA	Corso Vittorio Emanuele	-
LAMEZIA TERME	Corso Giovanni Nicotera	21.960
LIDO DI CAMAIORE	Via Cristoforo Colombo	7.174
LUCCA	Via delle Trombe	2.284
MILANO	Via Rosellini	1.903
REGGIO CALABRIA	Corso Garibaldi	71.980
RIBERA	Corso Umberto I	32.811
SAN QUIRICO D'ORCIA	Via Dante Alighieri	37.078
SIENA	Viale Mazzini	3.538
TO TALE		217.143

Debiti

Debiti	30/06/18	31/12/17	Variazione
Verso altri Finanziatori (1)	1.245.729.407	1.269.566.711	-23.837.304
Verso Fornitori	640.742	499.329	141.413
Debiti Verso Controllante (2)	14.940.182	13.400.714	1.539.468
Debiti Verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti (3)	121.063	588.044	-466.981
Debiti Tributari (4)	2.231.578	582.551	1.649.027
Debiti Vs Ist. Previdenziali	2.221	60	2.161
Debiti verso altri	18.990	0	18.990
Totale	1.263.684.183	1.284.637.409	-20.953.226

(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 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 € 13.283.375,00 è rappresentata dai debiti tributari trasferiti alla Capogruppo per l'adesione al consolidato fiscale nazionale al netto delle ritenute subite sui c/c, per € 1.428.984,00 è

rappresentata dal debito per la restituzione degli oneri fatturati in eccesso nel corso dell'esercizio 2018 rispetto a quanto effettivamente consuntivato alla data del 30/06/2018, mentre la restante parte è rappresentata da debiti per servizi forniti nel corso del primo semestre 2018 e non ancora saldati alla data del 30/06/2018.

(3) La posta è rappresentata essenzialmente dal debito esistente al 30/06/2018 verso i soci consorziati per la restituzione degli oneri fatturati in eccesso nel corso del semestre.

(4) I debiti tributari si riferiscono esclusivamente ai debiti fiscali maturati nel corso del primo semestre 2018.

Ratei e risconti Passivi/Attivi

Ratei e risconti	Scadenti nell'anno	Scadenti oltre l'anno	Totale
Ratei attivi Interessi su c/c			0
Ratei attivi Indennizzi Assicurativi Sisma			0
Risconti Attivi -oneri assicurazione immobili	0	0	0
Risconti Attivi -altre assicurazioni	0		0
Risconti attivi -oneri vari	0		0
Totale Ratei e Risconti attivi	0	0	0
Ratei Passivi	584.629		584.629
Risconti Passivi-contributi consortili 2014	0		0
Risconti Passivi	0		0
Totale Ratei e Risconti passivi	584.629	0	584.629

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

Beni di terzi verso l'impresa	30/06/18	31/12/17	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 30/06/2018:

Ricavi	30/06/18	30/06/17	Variazioni
Ricavi dalle locazioni	54.931.740	58.018.288	-3.086.548
Adeguate inflattivo	5.270.476	4.520.589	749.887
Totale Ricavi da Locazione	60.202.216	62.538.877	-2.336.661
Contributi Consortili	16.118.031	16.319.581	-201.550
Altri Ricavi e proventi	29	1.298	-1.269
Totale Ricavi	76.320.276	78.859.756	-2.539.480

I ricavi da locazione sono costituiti per euro 54.931.740 dai canoni contrattualizzati e per euro 5.270.476 dagli adeguamenti inflattivi intervenuti dal 2010.

La riduzione dei ricavi da locazione di euro 3.086.548 è data dalla riduzione prevista contrattualmente. 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 contributi consortili sono generati dal ribaltamento dei costi operativi tra i soci in base all'art. 5 del regolamento societario.

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

Prestazioni per locazioni verso consorziate	30/06/18	30/06/17	Variazioni
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	54.709.306	56.832.767	-2.123.461
MPS Capital Services S.p.A.	891.652	926.260	-34.608
Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	76.785	79.765	-2.980
MPS Leasing & Factoring S.p.A.	389.558	404.679	-15.121
Consorzio Operativo Gruppo Montepaschi S.C.p.A.	4.134.915	4.295.406	-160.491
Totale	60.202.216	62.538.877	-2.336.661

Contributi Consortili	30/06/18	30/06/17	Variazione
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	14.240.728	14.425.869	-185.141
MPS Capital Services S.p.A.	485.525	488.224	-2.699
Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	20.551	20.578	-27
MPS Leasing & Factoring S.p.A.	278.043	278.948	-905
Consorzio Operativo Gruppo Montepaschi S.C.p.A.	1.093.184	1.105.962	-12.778
Totale	16.118.031	16.319.581	-201.550

Dettaglio di alcuni costi della produzione

	30/06/18	30/06/17	Variazioni
B 7) Per servizi (1)	1.795.226	1.949.324	-154.098
B 8) Per godimento beni di terzi (2)	18.616	18.320	296
B 9) Ammortamenti mat/immat.	23.893.486	23.893.462	24
B12) Accantonamenti per Rischi (3)	543.568	535.583	7.985
B 14) Oneri diversi di gestione (4)	7.566.017	7.616.956	-50.939
Totale	33.816.913	34.013.645	-196.732

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi per servizi :

(1) COSTI PER SERVIZI	30/06/18	30/06/17	Variazioni
Contratti di servizio	198.712	322.055	-123.343
Consulenze Legali	102.653	129.964	-27.311
Società di revisione	51.631	37.006	14.625
Altre Consulenze	11.690	17.926	-6.236
Organi Societari e O.d.V.	131.213	157.971	-26.758
Personale Distaccato	92.194	91.827	367
Altri costi	24.366	4.994	19.372
SUB TOTALE	612.459	761.743	-149.284
Assicurazione Immobili	107.767	112.581	-4.814
Costi Immobiliari	1.075.000	1.075.000	0
TOTALE	1.795.226	1.949.324	-154.098

- (1) I costi per servizi sono sostanzialmente in linea con quelli sostenuti al 30/06/2017
 Il costo relativo alla società di revisione si riferisce esclusivamente alla prestazione di servizi di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio, per l'attività di verifica della regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili e le attività connesse con la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali. Si precisa che il costo annuo di tale attività comprensivo di iva è di € 65.270,00 a cui sono da aggiungere i rimborsi spese previsti contrattualmente. La società di revisione, né le entità appartenenti alla rete della società, non hanno prestato servizi diversi dalla revisione.

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi immobiliari :

COSTI IMMOBILIARI dettaglio	30/06/18	30/06/17	Variazioni
Spese Condominiali	1.075.000	1.075.000	0
Mnutenzione Straordinaria Strutturale	0	0	0
TOTALE	1.075.000	1.075.000	0

- (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 primo semestre 2018 è stato pari ad euro 6.256.462 e dall'imposta di registro per euro 605.978 oltre a tributi locali (Tarsu, Consorzi di Bonifica, Cosap).

Di seguito il dettaglio e le variazioni :

ONERI DIVERSI DI GESTIONE dettaglio	30/06/18	30/06/17	Variazioni
ICI/IMU	6.231.414	6.256.463	-25.049
Imposta di registro	584.629	605.977	-21.348
Tributi Locali	749.205	751.864	-2.659
Altri oneri	769	2.652	-1.883
TOTALE	7.566.017	7.616.956	-50.939

Prospetto dei proventi, degli interessi ed altri oneri finanziari

Oneri/Proventi finanziari	30/06/18	30/06/17	Variazione
Interessi attivi su c/c bancari	651.335	648.164	3.171
Interessi su deposito inflattivo	11.055.000	9.550.000	1.505.000
Altri proventi finanziari	663	0	663
Totale Proventi Finanziari	11.706.998	10.198.164	1.508.834
Interessi Passivi su Finanziamento Ipotecario	42.149.615	43.732.412	-1.582.797
Interessi Passivi su Finanziamento Inflattivo	5.270.000	4.520.000	750.000
Altri oneri finanziari	677	0	677
Totale Oneri Finanziari	47.420.292	48.252.412	-832.120
Saldo Oneri/Proventi Finanziari	-35.713.294	-38.054.248	2.340.954

- (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 € 1.672.800.000,00 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

	30/06/18	30/06/17	Variazioni
Ires- tassazione consolidata	4.555.678	4.361.335	194.343
Irap	2.387.295	2.465.885	-78.590
Imposte	-69.148	-125.576	56.428
Imposte anticipate e differite	-83.756	90.219	-173.975
Totale	6.790.069	6.791.863	-1.794

Si ricorda che con decorrenza 1 gennaio 2015 la Società ha aderito al Consolidato Fiscale di Gruppo, pertanto il costo delle imposte a decorrere dall'esercizio in corso è riportato nella voce oneri a tassazione consolidata.

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

	ESERCIZIO 2018		ESERCIZIO 2017	
	IRES %	IRAP %	IRES %	IRAP %
Aliquota ordinaria	24	4,82	24	4,82
Variazioni in aumento				
Ammortamenti	24,19	0,17	24,60	0,15
ICI	21,54	4,33	21,99	4,42
Accantonamento fondo rischi	1,88	0,38	1,88	0,38
Emolumenti amministratori e sindaci		0,05		0,06
Costo personale distaccato		0,00		0,00
Interessi Passivi		32,92		34,07
Altre variazioni in aumento	0,00	0,00	0,07	0,03
Variazioni in diminuzione				
Interessi Attivi		-8,13		-7,20
Altre variazioni in diminuzione	-6,00	-0,15	-8,67	-0,60
Aliquota fiscale effettiva	65,63	34,37	63,87	36,13

Numero dei dipendenti per categoria

Dipendenti	30/06/17	Ingressi	Uscite	Passaggi	30/06/18
Dirigenti	0		0		0
Quadri Direttivi	2		0		2
Impiegati	0		0		0
Operai	0		0		0
Totale	2	0	0	0	2

Si precisa che i dipendenti sono tutti distaccati dalla Banca MPS .

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

	30/06/18	30/06/17	Variazioni
Amministratori	55.855	90.504	-34.649
Sindaci	69.400	60.923	8.477
Organismo di Vigilanza	5.958	6.544	-586
Totale	131.213	157.971	-26.757

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 31.12.2017 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 31.12.2017

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.	
<i>Dati riassuntivi al 31.12.2017</i>	
	<i>(in unità di euro)</i>
<i>Totale dell' Attivo</i>	129.498.962.294
<i>Totale del Passivo</i>	119.665.465.146
<i>Totale del Patrimonio netto</i>	9.833.497.148
<i>Utile (Perdita) della operatività corrente</i>	- 3.290.872.912
<i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	433.432.717
<i>Utile (Perdita) dei gruppi di attività in via di dismissione</i>	-
<i>Utile (Perdita) dell'esercizio</i>	- 2.857.440.195

La presente Relazione Semestrale, composta da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico del semestre e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Giancarlo Pompei

