

# Bilancio al 31 Dicembre 2013

## **MONTENAPO 15 S.r.l.**

Assemblea del 9 aprile 2014

---

MONTENAPO 15 S.r.l. a Socio unico  
Sede legale: Via Nizza n. 262/59 - Torino  
Capitale sociale: Euro 1.250.000 i.v.  
Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale n° 08544330015  
*Società soggetta a direzione e coordinamento di IPI S.p.A.*

*Indice*

<i>DATI DI SINTESI E INFORMAZIONI GENERALI</i> .....	3
<i>Organi Sociali</i> .....	4
<i>Principali dati economico-finanziari</i> .....	4
<i>RELAZIONE SULLA GESTIONE</i> .....	5
<i>Andamento Economico e Finanziario</i> .....	7
<i>Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile sviluppo della gestione</i> .....	10
<i>Gestione del rischio : obiettivi e criteri</i> .....	10
<i>Proposta di copertura della perdita dell'esercizio</i> .....	12
<i>BILANCIO D'ESERCIZIO</i> .....	13

## **DATI DI SINTESI E INFORMAZIONI GENERALI**

## Organi Sociali

<b>Amministratore Unico</b>	Vittorio Moscatelli
<b>Organo di controllo</b>	
Sindaco Unico	Tiziano Bracco
<b>Società di Revisione</b>	
	KPMG S.p.A.

## Principali dati economico-finanziari

(cifre in euro/000)

<b>Dati economici</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ricavi	1.943	724
Margine operativo lordo (EBITDA)	1.662	491
Risultato operativo (EBIT)	1.646	475
Risultato prima delle imposte	785	(867)
Risultato netto	489	(1.021)

<b>Dati patrimoniali</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Posizione finanziaria netta	(39.352)	(39.584)
Patrimonio netto	794	304

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

## **Signor Socio,**

Montenapo15 S.r.l., proprietaria dell'intero fabbricato in Milano via Montenapoleone n° 15 concesso in locazione, ha chiuso l'esercizio 2013 con un utile di 489 mila euro.

I ricavi sono costituiti dai canoni di locazione dell'immobile a destinazione commerciale, essendo la gestione dell'immobile di proprietà l'unica attività della società.

La crescita dell'ammontare dei canoni di locazione nel 2013 è connessa alla fine della locazione di una porzione del fabbricato, che ha consentito di consegnare detti spazi al conduttore con il quale era stato concluso nel 2012 un nuovo contratto di locazione per l'intero fabbricato, a condizioni migliori di quello che era in essere. Per la fine della locazione è stata corrisposta ai precedenti conduttori l'indennità per la perdita di avviamento per l'importo di euro 620 mila rilevati ad incremento del valore contabile dell'immobile. La corresponsione di tale indennità è stata necessaria per dare piena esecuzione al contratto di locazione attualmente in essere.

Nel corso dell'esercizio la società ha ricevuto diverse manifestazioni di interesse all'acquisto del fabbricato, che non sono state prese in considerazione in quanto le richieste risultano ancora inferiori rispetto al valore presunto di realizzo, nella convinzione che la valorizzazione dell'immobile proseguirà con l'entrata a regime del contratto di locazione stipulato nel 2012.

## Andamento Economico e Finanziario

Di seguito vengono schematicamente riportati i risultati economico finanziari riclassificati in ottica gestionale e i relativi indici. Per le variazioni più significative e i relativi commenti si rimanda alla nota integrativa.

### Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2013	2012
Canoni di locazione	1.943	724
	-	-
<b>Ricavi</b>	<b>1.943</b>	<b>724</b>
Altro	-	-
<b>Altri ricavi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.943</b>	<b>724</b>
<b>VARIAZIONE DELLE RIMANENZE</b>	<b>620</b>	<b>1.181</b>
Costi per servizi	133	156
Oneri diversi di gestione	768	1.258
Accantonamento fondi	-	-
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>901</b>	<b>1.414</b>
Rilascio fondi	-	-
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>1.662</b>	<b>491</b>
Ammortamenti	16	16
Accantonamento fondi	0	0
Svalutazione Immobili	-	-
Minusvalenze (Plusvalenze)	-	-
<b>Risultato operativo</b>	<b>1.646</b>	<b>475</b>
Proventi (oneri finanziari)	(945)	(1.222)
Proventi (oneri straordinari)	84	(120)
Imposte	(296)	(154)
Azionisti di minoranza		
<b>Utile (perdita)</b>	<b>489</b>	<b>(1.021)</b>

Per una migliore comprensione delle dinamiche economico patrimoniali si riportano di seguito lo Stato patrimoniale riclassificato e una serie di indicatori economico finanziari.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2013	2012
Rimanenze	52.131	51.511
Crediti Commerciali	1.000	506
Debiti Commerciali	383	680
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>52.748</b>	<b>51.337</b>
Altre Attività Correnti	193	200
Altre Passività Correnti	12.902	11.772
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>40.039</b>	<b>39.765</b>
Immobilizzazioni Materiali	-	-
Immobilizzazioni Immateriali	107	123
Attività Finanziarie	-	-
Crediti a lungo termine	-	-
Attività per imposte anticipate	-	-
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>107</b>	<b>123</b>
TFR	-	-
Fondi Rischi e Oneri	-	-
<b>Totale Fondi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>40.146</b>	<b>39.888</b>
Patrimonio Netto	794	304
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>794</b>	<b>304</b>
<i>Cassa e Banche</i>	(31)	(416)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>		
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	36.884	39.382
<i>Debiti finanziari a breve</i>	2.499	618
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	-	-
<b>Indebitamento Finanziario Netto</b>	<b>39.352</b>	<b>39.584</b>



<i>Analisi strutturale o per margini</i>	€/000	
	2013	2012
AF = Attività fisse	107	123
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	52.131	51.511
LD = Liquidità differite (crediti)	1.193	706
LI = Liquidità immediate	31	416
CN o PN = Capitale netto ( o proprio o patrimonio netto)	794	304
PF = Passività fisse	36.884	39.382
PC = Passività correnti	15.784	13.070
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	53.462	52.756
TP = Totale passività	53.462	52.756
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	53.355	52.633
<b>(MS) Margine di Struttura (CN - AF)</b>	<b>687</b>	<b>181</b>
<b>(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ( (LI+LD+RD) - PC)</b>	<b>37.571</b>	<b>39.563</b>
<b>(MT) Margine di Tesoreria ( (LI+LD) - PC )</b>	<b>(14.560)</b>	<b>(11.948)</b>

<i>Analisi per indici</i>	€/000		
	Formula	2013	2012
<b>Solidità</b>			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	352,13	322,65
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	7,42	2,47
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,02	0,01
<b>Liquidità</b>			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	3,38	4,03
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,08	0,09
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	1,94	1,43
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	2,35	2,08
<b>Redditività</b>			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	61,59%	(335,86)%
ROI - Redditività operativa	RO/TA	3,08%	0,9 %
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	84,71%	65,61%
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	86 %	70%
<b>Efficienza</b>			
Giorni d'incasso		188	255
Giorni di pagamento		155	176

## **Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione**

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono intervenuti fatti degni di nota. Il 2014 sarà positivo e in leggero progresso perché nel 2013 il canone ha contribuito alla determinazione dei ricavi per soli 11/12.

### **Gestione del rischio : obiettivi e criteri**

La Società monitora costantemente i rischi finanziari connessi alla sua operatività, a cui può risultare esposta, in modo da valutarne anticipatamente i potenziali effetti negativi e intraprendere le opportune azioni per mitigarli.

Il rischio di tasso a cui la Società è esposta deriva dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse.

Le oscillazioni dei tassi di interesse sono molto marcate in questi anni, così come le incertezze sulla loro evoluzione, accentuando così il rischio per la società che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione dell'immobile totalmente insufficienti a servire il debito. La Società non ha previsto ad oggi di utilizzare strumenti di copertura. Si riserva di utilizzarli in futuro se l'andamento dei tassi dovesse richiederlo.

La Società aderisce al sistema di tesoreria centralizzata organizzato dalla controllante IPI S.p.A., finalizzato ad una gestione accentrata dei flussi di cassa delle varie società del Gruppo. La provvista di liquidità fornita dalla Capogruppo attraverso il conto corrente di corrispondenza permette di mitigare il rischio dell'indebitamento finanziario e degli oneri conseguenti.

## Rapporti con imprese controllanti, imprese sottoposte al controllo di queste ultime e altre parti correlate

La Società è controllata da IPI S.p.A. e non ha partecipazioni in altre società.

I rapporti con la controllante, le correlate e le altre società del Gruppo IPI sono di natura commerciale e finanziaria e sono regolati secondo normali condizioni di mercato.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
<b>PARTICORRELATE</b>									
<b>Montenapo 15 S.p.A./IPI S.p.A.</b>	<b>2013</b>	-	(15)	-	(85)	-	(314)	-	(3.914)
	2012	-	(7)	5	(22)	-	(209)	-	(3.135)
<b>Montenapo 15 S.p.A./IPI Servizi</b>	<b>2013</b>	-	(24)	-	-	-	(7)	-	-
	2012	-	(25)	-	-	-	-	-	-
<b>Montenapo 15 S.p.A./IPI Intermediazione</b>	<b>2013</b>	-	(40)	-	-	-	-	-	-
	2012	-	(40)	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE INFRAGRUPPO</b>	<b>2013</b>	-	(79)	-	(85)	-	(321)	-	(3.914)
	2012	-	(72)	5	(22)	-	(209)	-	(3.135)
<b>Montenapo 15 S.p.A./MI.MO.SE S.p.A.</b>	<b>2013</b>	-	-	-	-	-	(8.078)	-	-
	2012	-	-	-	(78)	-	(8.060)	-	-
<b>TOTALE ALTRE CORRELATE</b>	<b>2013</b>	-	-	-	-	-	(8.078)	-	-
	2012	-	-	-	(78)	-	(8.060)	-	-
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2013</b>	-	(79)	-	(85)	-	(8.399)	-	(3.914)
	2012	-	(72)	5	(100)	-	(8.269)	-	(3.135)

I debiti finanziari si riferiscono al conto corrente di corrispondenza con la Capogruppo regolato al tasso medio euribor 1 mese/360 + 340 basis point di spread sugli utilizzi e al tasso medio euribor 1 mese/360 + 145 basis point sulle somme depositate e rimborsabili entro 90 giorni dalla richiesta.

Il debito verso MI.MO.SE. S.p.A. è fruttifero di interessi calcolati su base mensile e pari all'euribor 3 mesi / 365.

Con la Capogruppo la Società ha esercitato l'opzione per l'adesione al Consolidato Fiscale Nazionale e ha aderito alla cosiddetta IVA di Gruppo dalla quale discendono rapporti essenzialmente di debito e credito tra i due soggetti.

Non è prevista remunerazione da parte della consolidante IPI S.p.A. in relazione ad eventuali perdite fiscali trasferite.

## **Altre informazioni**

La Società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali ai sensi del Dlgs 196/2003.

La società non ha personale diretto.

La società non ha svolto, nel corso dell'esercizio, attività di ricerca e sviluppo.

La società utilizza i servizi della Controllante e di altre società del Gruppo come dettagliato in nota integrativa.

La società non possiede azioni della controllante, né direttamente, né tramite società fiduciaria o interposta persona.

La società risulta soggetta alla Direzione e coordinamento della Controllante IPI S.p.A.. Si fornisce in nota integrativa il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della Controllante.

## **Proposta di destinazione dell'utile d'esercizio**

**Signor Socio,**  
vi proponiamo:

- di approvare il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2013 che vi sottoponiamo, che si chiude con un utile di **Euro 489.471,18;**
- di destinare l'utile netto di Euro 489.471,18 a riduzione della perdita dell'esercizio precedente portata a nuovo;
- di utilizzare la residua riserva copertura perdite di euro 30 a riduzione della perdita dell'esercizio precedente portata a nuovo;
- di nominare l'Organo Amministrativo il cui mandato termina con l'approvazione di questo bilancio.

Torino, 9 marzo 2014

L'Amministratore Unico

---

(Vittorio Moscatelli)

## **BILANCIO D'ESERCIZIO**

# STATO PATRIMONIALE

## Stato patrimoniale attivo

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	-	-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>			
I. <i>Immateriali</i>			
1) Costi di impianto e di ampliamento	4.391	6.587	(2.196)
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità			-
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno			-
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili			-
5) Avviamento			-
6) Immobilizzazioni in corso e acconti			-
7) Altre	101.993	116.101	(14.108)
	<u>106.384</u>	<u>122.688</u>	<u>(16.304)</u>
II. <i>Materiali</i>			
1) Terreni			-
1) Fabbricati			-
2) Impianti e macchinario			-
3) Attrezzature industriali e commerciali			-
4) Altri beni			-
5) Immobilizzazioni in corso e acconti			-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
III. <i>Finanziarie</i>			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate			-
b) imprese collegate			-
c) imprese controllanti			-
d) altre imprese			-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
b) verso imprese collegate			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
c) verso controllanti			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

d) verso altri			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
			<hr/>
	-	-	-
			<hr/>
	-	-	-
3) Altri titoli			-
4) Azioni proprie			-
	-	-	-
	<hr/>		
	-	-	-
	<hr/>		
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>106.384</b>	<b>122.688</b>	<b>(16.304)</b>

### C) Attivo circolante

I. <i>Rimanenze</i>			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo			-
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			-
3) Lavori in corso su ordinazione			-
4) Prodotti finiti e merci	52.131.350	51.511.350	620.000
5) Acconti			-
	<hr/>		
	52.131.350	51.511.350	620.000
	<hr/>		
II. <i>Crediti</i>			
1) Verso clienti			
- entro l'esercizio successivo	998.043	504.258	493.785
- oltre l'esercizio successivo	1.920	1.920	-
	<hr/>		
	999.963	506.178	493.785
2) Verso imprese controllate			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
	<hr/>		
	-	-	-
3) Verso imprese collegate			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
	<hr/>		
	-	-	-
4) Verso controllanti			
- entro l'esercizio successivo	-	-	-
- oltre l'esercizio successivo			-
	<hr/>		
	-	-	-
4-bis) Crediti tributari			
- entro l'esercizio successivo	1.868	1.835	33
- oltre l'esercizio successivo			-
	<hr/>		
	1.868	1.835	33
4-ter) Imposte anticipate			-
5) Verso altri			
- entro l'esercizio successivo	-	-	-
- oltre l'esercizio successivo			-
	<hr/>		
	-	-	-
	<hr/>		
	1.001.831	508.013	493.818
	<hr/>		

IV.	<i>Disponibilità liquide</i>			
1)	Depositi bancari e postali	31.014	416.431	(385.417)
2)	Assegni			-
3)	Denaro e valori in cassa			-
		<u>31.014</u>	<u>416.431</u>	<u>(385.417)</u>
	<i>Totale attivo circolante</i>	<u>53.164.195</u>	<u>52.435.794</u>	<u>728.401</u>
D)	<b>Ratei e risconti</b>			
	- disaggio su prestiti			-
	- vari	190.932	198.334	(7.402)
		<u>190.932</u>	<u>198.334</u>	<u>(7.402)</u>
	<b>Totale attivo</b>	53.461.511	52.756.816	704.695



## Stato patrimoniale passivo

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>A) Patrimonio netto</b>			
I. Capitale	1.250.000	1.250.000	-
II. Riserva da soprapprezzo delle azioni			-
III. Riserve di rivalutazione			-
IV. Riserva legale	1.896	1.896	-
V. Riserve statutarie			-
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio			-
VII. Altre riserve :			
Riserva copertura perdite	30	1.089.495	(1.089.465)
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(947.469)	(1.016.264)	68.795
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	489.471	(1.020.670)	1.510.141
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>793.928</b>	<b>304.457</b>	<b>489.471</b>
<b>D) Debiti</b>			
1) Obbligazioni			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
2) Obbligazioni convertibili			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
4) Debiti verso banche			
- entro l'esercizio successivo	2.498.581	618.025	1.880.556
- oltre l'esercizio successivo	36.883.856	39.382.025	(2.498.169)
	39.382.437	40.000.050	(617.613)
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
6) Acconti			
- entro l'esercizio successivo			-
- oltre l'esercizio successivo			-
7) Debiti verso fornitori			
- entro l'esercizio successivo	383.040	680.114	(297.074)
- oltre l'esercizio successivo			-
	383.040	680.114	(297.074)

8)	Debiti rappresentati da titoli di credito			
	- entro l'esercizio successivo			-
	- oltre l'esercizio successivo			-
		-	-	-
9)	Debiti verso imprese controllate			
	- entro l'esercizio successivo			-
	- oltre l'esercizio successivo			-
		-	-	-
10)	Debiti verso imprese collegate			
	- entro l'esercizio successivo			-
	- oltre l'esercizio successivo			-
		-	-	-
11)	Debiti verso controllanti			
	- entro l'esercizio successivo	12.304.652	11.404.082	900.570
	- oltre l'esercizio successivo			-
		12.304.652	11.404.082	900.570
12)	Debiti tributari			
	- entro l'esercizio successivo	55.919	5.102	50.817
	- oltre l'esercizio successivo			-
		55.919	5.102	50.817
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
	- entro l'esercizio successivo			-
	- oltre l'esercizio successivo			-
		-	-	-
14)	Altri debiti			
	- entro l'esercizio successivo	-	-	-
	- oltre l'esercizio successivo			-
		-	-	-
	<b>Totale debiti</b>	<b>52.126.048</b>	<b>52.089.348</b>	<b>36.700</b>
<b>E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>			
	- aggio sui prestiti			-
	- vari	541.535	363.011	178.524
		541.535	363.011	178.524
	<b>Totale passivo</b>	<b>53.461.511</b>	<b>52.756.816</b>	<b>704.695</b>

## Conti d'ordine

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Garanzie reali prestate</b>			
1) Ipoteca sugli immobili a Veneto Banca	72.000.000	72.000.000	-
<b>Totale dei Conti d'ordine</b>	<b>72.000.000 -</b>	<b>72.000.000 -</b>	<b>-</b>

# CONTO ECONOMICO

Conto economico		31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>A) Valore della produzione</b>				
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	1.942.711	724.399	1.218.312
2)	<i>Variazione delle rimanenze di immobili in corso di trasformazione</i>	-	-	-
3)	<i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i>	-	-	-
4)	<i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	-	-	-
5)	<i>Altri ricavi e proventi:</i>	-	-	-
	- contributi in conto esercizio	-	-	-
	- vari	1	-	1
		<hr/>	<hr/>	
		1 -	-	1
Totale valore della produzione		1.942.712 -	724.399	1.218.313
<b>B) Costi della produzione</b>				
6)	<i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	-	-	-
7)	<i>Per servizi</i>	132.726	156.663	(23.937)
8)	<i>Per godimento di beni di terzi</i>	-	-	-
9)	<i>Per il personale</i>	-	-	-
	a) Salari e stipendi	-	-	-
	b) Oneri sociali	-	-	-
	c) Trattamento di fine rapporto	-	-	-
	d) Trattamento di quiescenza e simili	-	-	-
	e) Altri costi	-	-	-
		<hr/>	<hr/>	
		- -	-	-
10)	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	-	-	-
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.303	16.303	-
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	-	-
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	-
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-	-
		<hr/>	<hr/>	
		16.303	16.303	-
11)	<i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	(620.000)	(1.181.030)	561.030
12)	<i>Accantonamenti per rischi</i>	-	-	-
13)	<i>Altri accantonamenti</i>	-	-	-
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>	768.030	1.257.557	(489.527)
Totale costi della produzione		297.059	249.493	47.566

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	1.645.653	474.906	1.170.747
---	-----------	---------	-----------

**C) Proventi e oneri finanziari**

15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>			
- da imprese controllate			-
- da imprese collegate			-
- altri			-
			-
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			-
- da imprese collegate			-
- da controllanti			-
- altri			-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			-
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			-
- da imprese collegate			-
- da controllanti	-	5.305	(5.305)
- altri	169	1.696	(1.527)
	169	7.001	(6.832)
	169	7.001	(6.832)
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
- verso imprese controllate			-
- verso imprese collegate			-
- verso controllanti	84.621	22.145	62.476
- altri	860.321	1.206.684	(346.363)
	944.942	1.228.829	(283.887)
17-bis) <i>Utili (perdite) su cambi</i>			-
Totale proventi e oneri finanziari	(944.773)	(1.221.828)	277.055

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

18) <i>Rivalutazioni:</i>			
a) di partecipazioni			-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			-
			-
19) <i>Svalutazioni:</i>			
a) di partecipazioni			-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			-

c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			-
		-	-	-
<hr/>				
	Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-	-
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>				
20)	<i>Proventi straordinari:</i>			
	- plusvalenze da alienazioni, non iscrivibili al n. 5)			-
	- varie	132.065	5.631	126.434
		<hr/>		
		132.065	5.631	126.434
21)	<i>Oneri straordinari:</i>			
	- minusvalenze da alienazioni, non iscrivibili al n. 14)			-
	- imposte relative a esercizi precedenti		-	-
	- varie	48.121	125.457	(77.336)
		<hr/>		
		48.121	125.457	(77.336)
	Totale delle partite straordinarie	83.944	(119.826)	203.770
	<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	784.824	(866.748)	1.651.572
22)	<i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>			
a)	imposte correnti	295.353	153.922	141.431
b)	imposte differite			-
c)	imposte anticipate			-
		<hr/>		
		295.353	153.922	141.431
23)	<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	489.471	(1.020.670)	1.510.141

# **NOTA INTEGRATIVA**

## **CRITERI DI FORMAZIONE E STRUTTURA DEL BILANCIO**

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, è stato redatto secondo gli schemi ed i criteri previsti dal Codice Civile, aggiornati con le modifiche apportate dal D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 e facendo riferimento ai principi contabili emanati dal consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili, successivamente modificati e integrati dall'organismo italiano di contabilità (OIC). Non si è reso necessario derogare, in forza di quanto disposto dall'art. 2423, 4° comma, del Codice Civile, a tali criteri.

A corredo del Bilancio vengono presentate la Relazione sulla situazione della Società e sull'andamento della gestione, prevista dall'articolo 2428 del Codice Civile e la Relazione del Collegio sindacale. Le informazioni relative all'attività sociale, ai fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e alla prevedibile evoluzione della gestione ed ai rapporti con altre società del Gruppo e altre parti correlate, sono illustrate nella Relazione sulla gestione, che espone la proposta in merito al risultato economico dell'esercizio.

I valori esposti nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico sono espressi in unità di euro, senza cifre decimali; quelli esposti nella Nota integrativa, se non diversamente indicato, sono espressi in migliaia di euro.

Per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico viene indicato l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente.

## **PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

Nella predisposizione del Bilancio si è tenuto conto dei principi generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale, e della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'Attivo e del Passivo secondo quanto disposto dall'art. 2423 bis del Codice Civile.

I criteri di valutazione adottati sono coerenti a quanto previsto dall'art. 2426 del Codice Civile e sono quelli di seguito esposti.

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e sono esposte in bilancio al netto degli ammortamenti determinati in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. I criteri di ammortamento effettivamente adottati vengono illustrati in sede di commento alla relativa voce dello Stato Patrimoniale.

Vi precisiamo che l'iscrizione nell'Attivo dello Stato Patrimoniale dei Costi di impianto e di ampliamento aventi utilità pluriennale presuppone l'espresso consenso del Collegio sindacale.

### **RIDUZIONE DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Qualora il valore di iscrizione delle Immobilizzazioni immateriali risultante dall'applicazione dei criteri sopra espressi ne ecceda il valore recuperabile in base al loro concorso alla futura produzione di risultati economici, alla loro prevedibile vita utile e, per quanto sussistente e rilevante, al loro valore di mercato, se ne opera una corrispondente svalutazione. A tal fine, il parametro ritenuto maggiormente significativo è quello riferito al concorso delle Immobilizzazioni alla futura produzione di risultati economici. Qualora venissero meno i motivi che hanno condotto alla riduzione del valore saranno ripristinati i valori originari.

### **RIMANENZE**

Si riferiscono a unità immobiliari destinate alla vendita e sono state valutate al minore tra il costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori direttamente imputabili, e il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento di mercato alla chiusura dell'esercizio. Il valore originario viene ripristinato qualora vengano meno i presupposti della svalutazione effettuata.

### **CREDITI E DEBITI**

I crediti sono iscritti al loro presumibile valore netto di realizzo, determinato quale differenza tra valore nominale e stima del rischio di inesigibilità. I debiti sono esposti al loro valore nominale.

### **FONDI PER RISCHI E ONERI**

Vengono stanziati a fronte di oneri o debiti di natura determinata, e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla stessa data, sono invece indeterminati l'importo o la data di sopravvenienza.

### **COSTI E RICAVI**

Sono rilevati in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti e con accertamento delle fatture e delle note di credito da emettere e/o da ricevere a fine esercizio.

Le operazioni infragruppo sono regolate secondo normali condizioni contrattuali.

### **IMPOSTE SUL REDDITO**

Le imposte sul reddito sono determinate sulla base della vigente normativa fiscale. Il debito corrispondente è esposto nello Stato patrimoniale al netto degli acconti versati e al lordo delle ritenute subite.

Dal 1 giugno 2006 la società ha esercitato, congiuntamente con la Società controllante I.P.I. S.p.A., l'opzione triennale ex artt. 117-129 T.U.I.R. per l'adesione al consolidato fiscale nazionale.

Per effetto dell'esercizio dell'opzione si determina, in capo alla Controllante IPI S.p.A., un unico reddito complessivo corrispondente alla somma algebrica degli imponibili della controllante e delle controllate, indipendentemente dalla quota di partecipazione riferibile al soggetto controllante.

Alla controllante compete, pertanto, anche il riporto a nuovo dell'eventuale perdita risultante dalla somma algebrica degli imponibili, la liquidazione e il pagamento dell'imposta di gruppo e la liquidazione dall'eccedenza d'imposta di gruppo rimborsabile o riportabile a nuovo.

La società a decorrere dal 1 gennaio 2009 aderisce al consolidato IVA di gruppo (Art. 73, terzo comma D.P.R. 633/72 e successive modifiche e Decreto Ministeriale 13.12.1979). In tale ambito vengono mensilmente trasferite, in capo alla controllante IPI S.p.a., le posizioni debitorie e creditorie nei confronti dell'erario, consentendo alla stessa controllante di compensarne le posizioni o di corrisponderne soltanto l'eventuale saldo a debito.



## COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE: ATTIVO

### B) IMMOBILIZZAZIONI

#### B.II) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono costituite dalle spese originariamente sostenute per la costituzione della società e riguardano le consulenze notarili e societarie (euro 11 migliaia) e dalle commissioni (euro 140 migliaia) relative all'accensione, avvenuta nell'esercizio 2011, di un mutuo di 40 milioni di euro ottenuto da Veneto Banca.

Le spese di costituzione sono ammortizzate in 5 anni e le commissioni lungo la durata del mutuo (10 anni).

La movimentazione dell'esercizio è riepilogata nel prospetto sotto riportato.

	Saldi iniziali			Movimenti dell'esercizio				Saldi finali		
	Costo originario	Fondi di ammort.to	Valore res. 31.12.2012	Acquisti o capitaliz.	Dismissioni costo      fondo		Ammort.ti	Costo originario	Fondi di ammort.to	Valore res. 31.12.2013
Costi di impianto e di ampliamento	11,0	(4,4)	6,6	-	-	-	(2,2)	11,0	(6,6)	4,4
Altre	140,0	(23,9)	116,1	-	-	-	(14,1)	140,0	(38,0)	102,0
<b>Totali</b>	<b>151,0</b>	<b>(28,3)</b>	<b>122,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(16,3)</b>	<b>151,0</b>	<b>(44,6)</b>	<b>106,4</b>

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

#### C.I) RIMANENZE

La voce comprende l'immobile di Via Montenapoleone 15 a Milano comprensivo dei costi accessori.

Il costo d'acquisto è stato incrementato nell'esercizio dell'importo di euro 620 mila versati ad un conduttore come indennità per la perdita di avviamento, al rilascio a fine febbraio 2013 per finita locazione di un'unità immobiliare. La corresponsione di tale indennità è stata necessaria per dare piena esecuzione al contratto di locazione attualmente in essere.

Il valore dell'immobile è stato soggetto a valutazione interna al 31 dicembre 2013. Le risultanze di questa perizia hanno evidenziato un valore recuperabile superiore rispetto a quanto iscritto in Bilancio.

## C.II) CREDITI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE

### CREDITI VERSO CLIENTI

I Crediti verso clienti pari a euro 1 milione al 31 dicembre 2013 sono esposti al netto delle svalutazioni analiticamente operate tenendo conto, tra l'altro, dell'anzianità del credito e della situazione patrimoniale del debitore. Tali svalutazioni vengono accantonate in un apposito fondo, la cui movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

	<i>Totale</i>
Consistenza al 1° gennaio 2013	97,70
Utilizzo a fronte di perdite su crediti	
Proventizzazioni	-
Accantonamento operato nell'esercizio	-
Consistenza al 31 dicembre 2013	97,70

Tra i crediti sono presenti i canoni di locazione del primo trimestre 2014 verso due conduttori.

Al 31 dicembre 2013 i crediti scaduti sono pari a euro 460 migliaia verso la società lussemburghese che ha ceduto il leasing consentendo così di riscattare/acquistare l'immobile. Tale credito è stato svalutato per euro 97,7 migliaia pari all'importo eccedente il debito esistente verso la medesima società di euro 361,8 migliaia (per questo si rimanda al commento nella voce "Debiti verso Fornitori"). Il credito deriva da canoni di locazione incassati dal cedente e di competenza della Società, come previsto dal contratto di cessione del leasing.

### CREDITI TRIBUTARI

L'importo di euro 1,9 migliaia è relativo a crediti per ritenute su interessi.

### DISPONIBILITA' LIQUIDE

La liquidità è depositata presso banche. Il saldo indicato è comprensivo degli interessi maturati al 31/12/2013.

## D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce è così composta:

	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012	Variazione
Risconti infragruppo	158,7	198,3	(39,6)
Risconti attivi su imposta di registro	10,4	-	10,4
Risconti su polizze assicurative	21,8	-	21,8
Totale dei ratei e risconti attivi	190,9	198,3	(7,4)

Il risconto infragruppo per euro 158,7 migliaia è relativo alla provvigione a IPI Intermediazione S.r.l. per l'intermediazione della locazione dell'intero immobile avvenuta nel 2012.

## COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE: PASSIVO

### A) PATRIMONIO NETTO

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio netto sono riassunte nel Prospetto che segue.

	Capitale sociale	Riserva da soprap. az.	Riserve di rivalutaz.	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totali
Consistenza al 31/12/2011	1.250,0	-	-	1,9	389,5	(48,5)	(967,8)	625,1
Destinazione perdita 2011	-	-	-	-	-	(967,8)	967,8	-
Costituzione riserva copertura perdite	-	-	-	-	700,0	-	-	700,0
Utile (Perdita) dell'esercizio 2012	-	-	-	-	-	-	(1.020,6)	(1.020,6)
Consistenza al 31/12/2012	1.250,0	-	-	1,9	1.089,5	(1.016,3)	(1.020,6)	304,5
Destinazione perdita 2012	-	-	-	-	(1.089,5)	68,8	1.020,7	-
Utile (Perdita) dell'esercizio 2013	-	-	-	-	-	-	489,5	489,5
Consistenza al 31/12/2013	1.250,0	-	-	1,9	-	(947,5)	489,5	794,0

Il **Capitale sociale** invariato è pari a 1.250.000 euro ed interamente versato, è costituito da una quota dal valore nominale di 1.250.000 euro.

La voce **Riserva copertura perdite** si azzerà (restano 30 euro) a seguito dell'utilizzo per ripianare la perdita del 2012 e per ripianare parte delle perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo.

La voce **Perdite portate a nuovo** si riduce a seguito di quanto ripianato mediante l'utilizzo della copertura perdite.

Ai sensi di quanto previsto dal n. 7-bis dell'articolo 2427 del Codice Civile si precisa che, nel corso degli ultimi tre esercizi, non sono intervenuti utilizzi di poste di Patrimonio netto diversi da quelli nel prospetto sopra riportato.

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue :

(Unità di euro)	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	1.250.000	-	-	-	-
Riserve di capitale:					
Riserva copertura perdite	30	B	30	1.478.960	
Riserve di utili:					
Riserva legale	1.896	B	1.896	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(947.469)	-	-	-	-
<b>Totali</b>	<b>304.457</b>		<b>1.926</b>	<b>1.478.960</b>	<b>-</b>
Quota non distribuibile			1.896		
Quota distribuibile					

Legenda: A: per aumenti di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

## D) DEBITI

### DEBITI VERSO BANCHE

L'ammontare dei Debiti verso banche esposto in Bilancio al 31 dicembre 2013 è pari ad euro 39,4 milioni e si riferisce ai due mutui ottenuti da Veneto Banca (scadenza 31 marzo 2021) per l'acquisto dell'immobile sul quale è stata iscritta ipoteca a garanzia per un valore di euro 72 milioni.

Le condizioni dei mutui sono le seguenti:

- mutuo di euro 20 milioni con pagamento di sole rate interessi fino a settembre 2013 ed inizio ammortamento delle quote capitali a partire dal 31 dicembre 2013 la cui prima rata è stata pagata in data 30 dicembre 2013 per euro 618 migliaia. La restituzione della restante quota capitale avverrà mediante 29 rate trimestrali costanti per capitale ed interessi;
- mutuo di euro 20 milioni il cui ammortamento del capitale avverrà mediante pagamento di 5 rate a partire dal 30 settembre 2017, con una quota di 14,5 milioni a scadenza.

Il tasso di interesse applicato è relativo al tasso euribor 6 mesi base 360 + 175 punti base di spread.

### DEBITI VERSO FORNITORI

L'ammontare dei Debiti verso fornitori è pari a euro 380 migliaia. Tale importo è composto da un debito di euro 361,8 migliaia verso la Multicity Sarl, società lussemburghese, sorto a seguito dell'operazione che ha portato la società ad acquisire la proprietà dell'immobile di via Montenapoleone (corrisponde all'ammontare del credito vantato nei confronti della stessa società, per questo si rimanda al commento nella voce "Crediti

verso Clienti”), da un debito infragruppo verso IPI Servizi per euro 7,3 migliaia e da debiti verso altri fornitori per la restante parte.

I debiti scaduti sono pari a euro 362,2 migliaia.

#### **DEBITI VERSO CONTROLLANTI**

	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012	Variazione
Debiti derivanti da conti correnti di corrispondenza	3.889,9	3.123,1	766,8
Debiti derivanti da consolidato nazionale fiscale	304,6	208,8	95,8
Debiti finanziari verso controllanti	8.101,7	8.072,2	29,5
Debiti commerciali verso controllante	8,5	-	8,5
Totale dei Debiti verso controllanti	12.304,7	11.404,1	900,6

La voce “Debiti finanziari verso controllanti”, contiene l’importo del debito iscritto verso la controllante indiretta MIMO.SE S.p.A per euro 8.077,8 migliaia (euro 8.060 migliaia nel 2012) pari al saldo del corrispettivo dovuto per la cessione del contratto preliminare di acquisto dell’immobile di via Montenapoleone a Milano. Sul debito maturano interessi calcolati su base mensile e pari all’euribor 3 mesi ed essendo verso controllante indiretta non ha scadenza.

Nel Bilancio 2012 il debito verso la controllante indiretta MIMO.SE. S.p.A di euro 8.060 migliaia era esposto sotto la voce “Altri Debiti”. Per una migliore comprensione si è provveduto a riclassificare tale importo sotto la voce “Debiti verso Controllanti”.

La parte restante dei debiti finanziari verso controllanti (euro 23,9 migliaia) riguarda lo stanziamento degli interessi del 4° trimestre 2013 sul conto corrente di corrispondenza verso la controllante diretta IPI S.p.A. Il conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la controllante IPI S.p.A. è regolato al tasso di interesse media Euribor 1 mese/360 + 340 basis point.

#### **DEBITI TRIBUTARI**

Il debito al 31 dicembre 2013 è relativo a debiti per IRAP per euro 45,0 migliaia e debiti IRPEF per ritenute su lavoro autonomo per euro 10,9 migliaia.

### **E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI**

#### **RISCOINTI**

La voce è relativa per euro 533,3 migliaia al canone di locazione di competenza del primo trimestre 2014 per il quale è stata emessa fattura nel dicembre 2013.

Sono anche presenti risconti per acconti spese per euro 3,0 migliaia e per imposte di registro per euro 5,2 migliaia.

## COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

I ricavi della società ammontano a euro 1.942,7 migliaia di euro e sono riferiti ai canoni di locazione relativi all'immobile di via Montenapoleone a Milano.

L'incremento dei ricavi di oltre 1,2 milioni di euro rispetto al 2012 si spiega con il nuovo canone annuale applicato al conduttore a partire dal 28 febbraio 2013 a seguito della consegna di altri spazi dell'immobile.

### B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I Costi per servizi sono così costituiti:

	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012	Variazione
Consulenze amministrative, legali e notarili	28,5	27,9	0,6
Prestazioni professionali	24,2	24,7	(0,5)
Riscaldamento	0,4	1,0	(0,6)
Manutenzione immobile	8,1	9,2	(1,1)
Polizze assicurative	13,9	15,0	(1,1)
Utenze	5,8	23,2	(17,4)
Emolumenti agli Organi sociali	5,0	9,9	(4,9)
Servizi generali (spese pulizia, corrieri, ecc.)	5,1	5,7	(0,6)
Provvigioni di intermediazione	39,7	39,7	-
Spese varie amministrative (compresi gli oneri bancari)	2,0	0,4	1,6
<b>Totale dei Costi per servizi</b>	<b>132,7</b>	<b>156,7</b>	<b>(24,0)</b>

Nel corso dell'esercizio i costi per servizi si riducono rispetto al 2012 di euro 24 migliaia.

Nei servizi sopra evidenziati rientrano costi infragruppo verso la Controllante IPI S.p.A. per euro 14,5 migliaia relativi all'attività di assistenza amministrativo-contabile, verso IPI Servizi per euro 24,2 migliaia relativi ad attività di global service (property e facility management) sull'immobile di proprietà ed euro 39,7 migliaia verso IPI Intermediazione per provvigioni relativamente all'attività svolta per l'affitto dell'immobile.

Gli emolumenti agli Organi sociali riportati nel Prospetto sono così ripartiti:

	<i>Esercizio 2013</i>	<i>Esercizio 2012</i>	<i>Variazione</i>
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	5,0	9,9	(4,9)
<b>Totale</b>	<b>5,0</b>	<b>9,9</b>	<b>(4,9)</b>

Per l'anno 2013 non sono stati deliberati emolumenti per l'Amministratore Unico.

Gli **Ammortamenti** imputati a Conto Economico sono stati determinati secondo quanto illustrato a commento delle rispettive voci di Stato Patrimoniale.

Le **Variazioni di rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci** si riferiscono per euro 620 migliaia a quanto versato ad un conduttore per la perdita di avviamento.

Gli **Oneri diversi di gestione** sono così ripartiti:

	<i>31 dicembre 2013</i>	<i>31 dicembre 2012</i>	<i>Variazione</i>
Imposta di bollo	0,6	0,1	0,5
IMU	120,2	118,8	1,4
Imposte di registro	15,0	3,9	11,1
Penalità con indennità perdita avviamento	620,0	1.100,0	(480,0)
Oneri e sanzioni	-	34,2	(34,2)
Altri tributi	12,2	0,6	11,6
<b>Totale</b>	<b>768,0</b>	<b>1.257,6</b>	<b>(489,6)</b>

La voce è composta principalmente dalla indennità di euro 620 migliaia riconosciuta al termine di una locazione per la perdita dell' avviamento, e all'IMU sull'immobile di proprietà.

## **C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

La voce **Altri proventi finanziari** è così composta:

	<i>31 dicembre 2013</i>	<i>31 dicembre 2012</i>	<i>Variazione</i>
Interessi attivi su c/c di corrispondenza	-	5,3	(5,3)
Interessi attivi su c/c bancari	0,2	1,7	(1,5)
<b>Totale degli Altri proventi finanziari</b>	<b>0,2</b>	<b>7,0</b>	<b>(6,8)</b>

Gli interessi maturati sul conto corrente di corrispondenza verso la controllante IPI S.p.A. sono regolati trimestralmente al tasso di interesse euribor media 1 mese/360 + 145 basis point.



La voce **Interessi e altri oneri finanziari** è così composta:

	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012	Variazione
Interessi passivi su c/c di corrispondenza	84,6	22,1	62,5
Interessi passivi su mutui Veneto Banca	842,6	1.128,2	(285,6)
Interessi passivi su debito verso correlata MI.MO.SE. S.p.A.	17,7	78,2	(60,5)
Interessi passivi su debiti commerciali	-	0,3	(0,3)
Totale degli Altri Interessi e oneri finanziari	944,9	1.228,8	(283,9)

Gli interessi su c/c corrispondenza si riferiscono agli interessi maturati nel corso dell'esercizio sul conto di tesoreria centralizzata, intrattenuto con la controllante IPI S.p.A. e regolato al tasso di interesse euribor media 1 mese/360 + 340 basis point.

Gli interessi verso la controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A. si riferiscono agli interessi maturati sul debito nell'esercizio e sono regolati al tasso di interesse euribor 3 mesi / 365.

Gli interessi passivi si riferiscono agli interessi maturati nel corso dell'esercizio sui due mutui stipulati con Veneto Banca e regolati al tasso euribor 6 mesi base 360 + 175 punti base di spread.

#### **E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI**

L'importo rilevato tra i **Proventi straordinari** è riferito a sopravvenienze attive per rettifiche di costi di esercizi precedenti di cui euro 132,1 migliaia per rettifica IRES anno 2012.

Gli **Oneri straordinari** sono relativi a sopravvenienze passive per rettifiche di ricavi di esercizi precedenti per euro 48,1 migliaia.

#### **IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

L'importo compreso nelle imposte correnti è relativo a IRES per euro 226,4 migliaia e a IRAP per euro 68,9 migliaia.

## ALTRE INDICAZIONI AI SENSI DELL' ARTICOLO 2427 DEL CODICE CIVILE

<b>Costi d'impianto e di ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità</b>	Si riferiscono ai costi di costituzione e sono stati commentati nella apposita voce di Stato Patrimoniale (n. 3 dell'articolo 2427).
<b>Riduzione di valore delle immobilizzazioni</b>	Non sono state apportate riduzioni di valore delle attività nell'esercizio
<b>Partecipazioni possedute</b>	Non sussistono (n. 5 dell'articolo 2427 e articolo 2361).
<b>Crediti e debiti di durata residua superiore a 5 anni</b>	I debiti si riferiscono ai due mutui di 20 milioni di euro ciascuno concessi da Veneto Banca che hanno un importo di durata residua superiore a 5 anni pari a euro 23.839 migliaia. In Bilancio non sussistono crediti di durata contrattuale superiore a 5 anni. (n. 6 dell'articolo 2427).
<b>Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti</b>	Nella parte sottostante viene analizzata la ripartizione territoriale dei crediti, dei debiti e dei ricavi d'esercizio (n. 6 dell'articolo 2427). I crediti ed i debiti non evidenziati sono verso soggetti nazionali.

### Ripartizione territoriale dei Crediti, dei Debiti e dei Ricavi.

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

I Debiti verso Multicity Sarl (Lussemburgo) sono pari a euro 361,8 migliaia (debito già in essere nel 2012). I Crediti verso Multicity Sarl (Lussemburgo) sono pari a euro 459,5 migliaia (credito già in essere nel 2012). I ricavi delle vendite esposti in bilancio sono tutti attribuibili all'Italia.

<b>Debiti assistiti da garanzie reali</b>	E' stata accesa ipoteca per la somma di euro 72 milioni sull'immobile di Via Montenapoleone a Milano a garanzia del mutuo originario di euro 40 milioni concesso da Veneto Banca (n. 6 dell'articolo 2427).
<b>Operazioni con obbligo di retrocessione a termine</b>	La Società non ha in corso operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine (n. 6-ter dell'articolo 2427).
<b>Impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale</b>	Non sussistono (n. 9 dell'articolo 2427).
<b>Oneri finanziari capitalizzati</b>	Nell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari come da "n. 8 dell'articolo 2427".
<b>Strumenti finanziari</b>	La Società non ha emesso strumenti finanziari (n. 19 dell'articolo 2427).
<b>Patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare</b>	Non sussistono (n. 20 e 21 dell'articolo 2427).

## INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

Ai sensi dell'art. 2427 comma 1 n. 22 bis) del Codice Civile si espone di seguito una tabella riepilogativa delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine periodo.

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2013 ed all'esercizio 2012.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
<b>PARTICORRELATE</b>									
<b>Montenapo 15 S.p.A./IPI S.p.A.</b>	<b>2013</b>	-	(15)	-	(85)	-	(314)	-	(3.914)
	2012	-	(7)	5	(22)	-	(209)	-	(3.135)
<b>Montenapo 15 S.p.A./IPI Servizi</b>	<b>2013</b>	-	(24)	-	-	-	(7)	-	-
	2012	-	(25)	-	-	-	-	-	-
<b>Montenapo 15 S.p.A./IPI Intermediazione</b>	<b>2013</b>	-	(40)	-	-	-	-	-	-
	2012	-	(40)	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE INFRAGRUPPO</b>	<b>2013</b>	-	(79)	-	(85)	-	(321)	-	(3.914)
	2012	-	(72)	5	(22)	-	(209)	-	(3.135)
<b>Montenapo 15 S.p.A./M.I.M.O.S.E S.p.A.</b>	<b>2013</b>	-	-	-	-	-	(8.078)	-	-
	2012	-	-	-	(78)	-	(8.060)	-	-
<b>TOTALE ALTRE CORRELATE</b>	<b>2013</b>	-	-	-	-	-	(8.078)	-	-
	2012	-	-	-	(78)	-	(8.060)	-	-
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2013</b>	-	(79)	-	(85)	-	(8.399)	-	(3.914)
	2012	-	(72)	5	(100)	-	(8.269)	-	(3.135)

Per quanto riguarda i dettagli delle operazioni finanziarie tra parti correlate si rimanda alla Relazione sulla Gestione (paragrafo “Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime”).

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante IPI S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2012.

(dati in €/000)

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>ATTIVO</b>	<b>PASSIVO</b>
ATTIVITA' NON CORRENTI	165.392	
ATTIVITA' CORRENTI	125.864	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>291.256</b>	
PATRIMONIO NETTO		100.176
PASSIVITA' NON CORRENTI		148.787
PASSIVITA' CORRENTI		42.293
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>291.256</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>COSTI</b>	<b>RICAVI</b>
RICAVI E PROVENTI OPERATIVI		6.105
COSTI DELLA PRODUZIONE	(7.362)	
AMMORTAMENTI	(236)	
PLUSV./MINUSV.DA REALIZZO ATTIVITA' NON CORRENTI		
RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI VALORE DI ATTIVITA' NON CORRENTI	(3.888)	
PROVENTI E (ONERI) FINANZIARI	(2.515)	
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		3.755
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(4.141)</b>

**RENDICONTO FINANZIARIO**

<b>FLUSSI DI CASSA GENERATI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>Utile (perdita) d' esercizio</i>	489.471	(1.020.670)
<i>Rettifiche relative a voci che non hanno effetto sulla liquidita':</i>		
Ammortamenti	16.304	16.303
T.F.R. maturato nell' esercizio		0
T.F.R. pagato nell' esercizio		0
T.F.R. girato a altri fondi previdenziali nell' esercizio		0
Fondi quiescenza maturati nell'esercizio		0
Accant. (utilizzo) fondi per rischi ed oneri		0
Accant. (utilizzo) voci di origine tributaria		0
<i>Totale</i>	<b>505.775</b>	<b>(1.004.367)</b>
<i>Variazioni nelle attivita' e passivita' correnti:</i>		
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Rimanenze	(620.000)	(1.181.030)
Crediti	(493.818)	4.298.855
Ratei e risconti attivi	7.402	(198.334)
Fornitori	(297.074)	267.621
Debiti diversi	900.570	(2.729.521)
Ratei e risconti passivi	178.524	201.385
Debiti tributari	50.817	(13.390)
	<b>(273.579)</b>	<b>645.586</b>
<i>Flussi di cassa generati dall'attivita' operativa</i>	<b>232.196</b>	<b>(358.781)</b>
<b>FLUSSI DI CASSA DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO:</b>		
Acquisizione (dismissione) di immobilizzazioni tecniche		0
Valore netto contabile cespiti alienati		
Incrementi nelle attivita' immateriali		
(incremento) decremento immobilizzazioni finanziarie		
(incremento) decremento attivita' finanziarie non immobilizzate	0	0
<b>FLUSSI DI CASSA DALL'ATTIVITA' FINANZIARIA:</b>		
assunzione (rimborso) di nuovi finanziamenti	(617.613)	50
Dividendi distribuiti		
Altre variazioni nei conti di patrimonio netto	0	700.000
	<b>(617.613)</b>	<b>700.050</b>
<b>INCREMENTO (DECR.) NEI CONTI CASSA E BANCHE</b>	<b>(385.417)</b>	<b>341.269</b>
<b>CASSA E BANCHE ALL' INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>416.431</b>	<b>75.162</b>
<b>CASSA E BANCHE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>31.014</b>	<b>416.431</b>

L' Amministratore Unico



**Montenapo 15 S.r.l.**

**Bilancio d'esercizio  
al 31 dicembre 2013**  
(con relativa relazione della  
società di revisione)

KPMG S.p.A.  
8 aprile 2014



**KPMG S.p.A.**  
**Revisione e organizzazione contabile**  
Corso Vittorio Emanuele II, 48  
10123 TORINO TO

Telefono +39 011 8395144  
Telefax +39 011 8171651  
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it  
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

## **Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

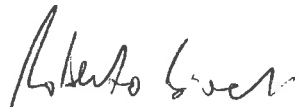
Al Socio Unico della  
Montenapo 15 S.r.l.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Montenapo 15 S.r.l. chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Montenapo 15 S.r.l.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
  
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 aprile 2013.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Montenapo 15 S.r.l. al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Montenapo 15 S.r.l. per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. La presente relazione non si estende a tali dati.
- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Montenapo 15 S.r.l.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro

giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Montenapo 15 S.r.l. al 31 dicembre 2013.

Torino, 8 aprile 2014

KPMG S.p.A.



Roberto Bianchi  
Socio



*MONTENAPO 15 S.r.l a Socio unico.*

*Sede in Torino – Via Nizza, 262/59*

*Capitale Sociale € 1.250.000= interamente versato*

*Società soggetta a direzione e coordinamento di IPI S.p.A.*

*Uff. Reg. Imprese di Torino, codice fiscale e partita IVA 08544330015*

**RELAZIONE DEL SINDACO UNICO ALL'ASSEMBLEA DI  
APPROVAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO IL  
31/12/2013**

**(ai sensi dell'art. 2429, 2° comma c.c.)**

Al Socio unico di Montenapo 15 S.r.l.

nel corso dell'esercizio che si è chiuso al 31.12.2013 con un utile di € 489.471 è stata svolta l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Il Sindaco ha ottenuto dall'Organo Amministrativo le informazioni sull'attività svolta nel corso dell'esercizio e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, assicurandosi che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge ed allo statuto sociale e non fossero manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea. Non sono state rilevate operazioni atipiche od inusuali.

Si segnala inoltre che:

- non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c. né esposti da parte di terzi;
- non sono stati rilevati ulteriori incarichi alla società di revisione;
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati pareri ai sensi di legge;
- si è acquisita conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite osservazioni dirette, raccolta di informazione dei responsabili della funzione organizzativa e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati ed informazioni rilevanti;

- è stata coordinata l'attività di vigilanza con quella di controllo sulla contabilità e sui bilanci esercitata dalla società di revisione incaricata ed è stata verificata la coerenza del sistema organizzativo con quello della capogruppo nonché l'adeguatezza del sistema di controllo interno con le dimensioni e caratteristiche aziendali;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla formazione, impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione tramite verifiche dirette; nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

La società di revisione KPMG S.p.A. ha rilasciato la relazione di revisione al bilancio, che non contiene rilievi e non segnala fatti da essa ritenuti censurabili, ed include un richiamo di informativa in ordine ai dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento sui quali non ha esteso la relazione.

Per quanto sopra riferito, nel precisare che da parte del Sindaco non vi sono proposte da sottoporre all'assemblea dei soci, l'organo di controllo attesta che, nell'ambito dell'attività di vigilanza e per quanto di propria competenza, non ha rilevato violazioni di legge, irregolarità, fatti censurabili od altre omissioni, e pertanto esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31.12.2013 ed alla proposta di destinazione dell'utile conseguito nell'esercizio.

Torino, 8 aprile 2014

*Dott. Tiziano BRACCO*

*(Il Sindaco)*

