BP PROPERTY MANAGEMENT
Società Consortile a r.l.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

Sede in Verona (VR) - Via Meucci 5
Iscritta al Registro Imprese di Verona al n° 03625330968
Capitale Sociale Euro 1.300.000,00 i.v. - Codice Fiscale e Partita Iva 03625330968
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Banco BPM S.p.A.

CARICHE SOCIALI PER L'ESERCIZIO 2017

Consiglio di Amministrazione

Presidente	EUGENIO	MANZATO
Amministratore delegato	OTTAVIO	RIGODANZA
Consigliere	LUCIANO	FIORESE

Collegio Sindacale

Presidente	EMILIO	ROSSI
Sindaci Effettivi	ALFONSO	SONATO
	GABRIELE CAMILLO	ERBA
Sindaci Supplenti	CHIARA	BENCIOLINI
	ALBERTO	NALE

Società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RELAZIONE SULLA GESTIONE

ESERCIZIO 2017

Signori Soci,
di seguito esponiamo l'**analisi dell'andamento della gestione.**

Riassetto localizzazioni del Gruppo, efficientamento spazi occupati e riduzione dei canoni di locazione

In sinergia con le strutture competenti di Capogruppo e con il nostro Servizio Tecnico si è continuato ad operare per individuare nuovi spazi idonei per agenzie bancarie e/o uffici dove trasferire il personale con lo scopo di ottenere migliori condizioni di mercato e superfici parametrate al numero delle risorse coinvolte.

Fondo Eracle ed interventi di adeguamento

Sono proseguiti gli interventi di adeguamento, susseguenti agli approfondimenti di indagine che sono stati commissionati a Yard, in accordo con il gestore del Fondo Eracle.

Progetto amianto

Proseguono i monitoraggi e le bonifiche su immobili di proprietà ed in locazione da terzi.

Progetto efficientamento energetico

Prosegue il progetto di efficientamento energetico al momento focalizzato sui sistemi di regolazione da remoto degli impianti tecnologici, è stata acquistata la piattaforma informatica e sono state effettuate le prime remotizzazioni. Nel 2018 si procederà con l'implementazione degli impianti controllati.

Attività post fusione

Nel corso dell'anno è stata interamente affidata a BP Property Management la gestione degli aspetti amministrativi relativi al patrimonio immobiliare di proprietà della nuova Capogruppo Banco BPM. Questo significa che con decorrenza dal 01.01.2017 BP Property Management si occupa anche delle seguenti attività:

- gestione dei contratti di locazione attiva verso terzi aventi ad oggetto immobili di proprietà apportati a Banco BPM da Banca Popolare di Milano Scarl;

- gestione dei nuovi contratti di locazione attiva infragruppo aventi ad oggetto immobili di proprietà apportati a Banco BPM da Banca Popolare di Milano Scarl;

- gestione dei contratti di locazione passiva (per lo più foresterie) apportati a Banco BPM da Banca Popolare di Milano Scarl;

- gestione delle spese condominiali relative agli immobili di proprietà apportati a Banco BPM da Banca Popolare di Milano Scarl;

- liquidazione di IMU e TASI per gli immobili di proprietà apportati a Banco BPM da Banca Popolare di Milano Scarl;

- gestione dei tributi locali collegati al possesso di fabbricati relativi agli immobili di proprietà apportati a Banco BPM da Banca Popolare di Milano Scarl;

- censimento delle utenze per somministrazioni energetiche intestate a Banco BPM provenienti dalla Banca Popolare di Milano Scarl.

A seguito della fusione informatica del 23.07.2017, poiché talune funzionalità di applicativi utilizzate dai colleghi ex BPM sono venute meno, BP Property Management è subentrata nelle seguenti attività:

- gestione dei contratti di locazione passiva verso terzi di Banca Popolare di Milano SpA;

- gestione delle spese condominiali di competenza della Banca Popolare di Milano SpA;

- censimento delle utenze per somministrazioni energetiche intestate a Banca Popolare di Milano SpA

Rischi e incertezze

La Società non è esposta a particolari rischi interni in quanto ha affidato alla capogruppo, con appositi contratti di outsourcing, tutte le attività ad esclusione di quelle legate allo sviluppo immobiliare ed alla gestione della struttura esistente. Le attività assegnate in outsourcing riguardano i servizi di contabilità e bilancio, legale, partecipazioni e acquisti, supporto all'Odv ex D.Lgs.231/01.

Stato Patrimoniale e Conto Economico - Schemi di sintesi

SP - ATTIVO		SP - PASSIVO	
B) IMMOBILIZZAZIONI	50.491.816	A) PATRIMONIO NETTO	34.236.630
C) ATTIVO CIRCOLANTE	43.956.729	B) FONDO RISCHI E ONERI	542.089
D) RATEI E RISCONTI	1.292.029	C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	497.813
		D) DEBITI	60.454.425
		E) RATEI E RISCONTI	9.617
Totale Stato Patrimoniale Attivo	**95.740.574**	**Totale Stato Patrimoniale Passivo**	**95.740.574**

CONTO ECONOMICO	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	225.668.168
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	-225.562.828
Differenza tra valore e costi della produzione	**105.340**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-205.437
Risultato prima delle imposte	**-100.096**
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	-217.462
Utile dell'esercizio	**-317.559**

Attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha sostenuto costi di ricerca e sviluppo nel corso dell'esercizio.

RAPPORTI CON IMPRESE COLLEGATE, CONTROLLATE E CONTROLLANTI

La Società detiene rapporti di conto corrente con Banco BPM con un saldo creditore al 31 dicembre 2017 pari a Euro/000 3 e un saldo debitore di Euro/000 44.835.

Nel corso dell'esercizio BP Property Management ha svolto la propria attività al servizio sia di società del Gruppo che di terzi; relativamente a questi ultimi, i rapporti riguardano:

- Generali Immobiliare SGR, Società di gestione del Fondo Immobiliare chiuso Eracle, alla quale sono stati fatturati Euro/000 223 per servizi di property management sugli immobili apportati;

- Terzi ai quali sono stati fatturati Euro/000 486 per affitti attivi.

Qui di seguito si espone in sintesi, in relazione ai rapporti infragruppo, i crediti e i debiti risultanti al 31 dicembre 2017 nonché i ricavi ed i costi dell'esercizio.

Valori espressi all'unità di Euro

	31/12/2017	
CREDITI VS CONTROLLANTE		**34.355.073**
Banco Popolare	34.355.073	
CREDITI VS ALTRE SOCIETA' DEL GRUPPO		**6.663.847**
Banca Aletti	2.742.855	
Aletti Fiduciaria	123.117	
Bipielle Real Estate	356.532	
BP Trading	105	
BRF	2.545	
Lido dei Coralli	630	
Manzoni 65	15	
Marinai d'Italia - Perca - Meleti	1.035	
Mariner	60	
PMG	1.365	
Release	76.412	
Sirio	30	
Società Gestione Servizi	3.069.914	
Sviluppo Comparto 6	390	
Sviluppo Comparto 8	1.605	
Tecmarket	284.737	
Terme Ioniche	2.500	
DEBITI VS CONTROLLANTE		**2.164.243**
Banco BPM	2.164.243	
DEBITI VS ALTRE SOCIETA' DEL GRUPPO		**1.570.809**
Bipielle Real Estate	1.327.244	
Release	5.451	
Società Gestione Servizi	238.114	
RICAVI VS CONTROLLANTE		**203.108.731**
Banco BPM	203.108.731	
RICAVI VS ALTRE SOCIETA' DEL GRUPPO		**20.911.410**
Banca Aletti	6.764.343	
Aletti Fiduciaria	123.117	
Bipielle Real Estate	622.783	
BP Trading	105	
BRF	345	
Lido dei Coralli	630	
Manzoni 65	15	
Marinai d'Italia - Perca - Meleti	1.035	
Mariner	60	
PMG	615	
Release	76.412	
Sirio	30	
Società Gestione Servizi	13.032.687	
Sviluppo Comparto 6	390	
Sviluppo Comparto 8	1.605	
Tecmarket	284.737	
Terme Ioniche - Manzoni 65	2.500	
COSTI DA CONTROLLANTE		**7.351.382**
Banco BPM	7.351.382	
COSTI DA ALTRE SOCIETA' DEL GRUPPO		**50.683.535**
Banca Popolare di Milano	493.567	
Bipielle Real Estate	49.386.665	
Release	555.366	
Società Gestione Servizi	247.937	

Consolidato Fiscale

La Società ha esercitato l'opzione di cui all'art. 117, comma 1 del T.U.I.R. aderendo al consolidato fiscale con efficacia per il triennio 2016-2017-2018.

Azioni proprie e azioni / quote di controllanti possedute / acquistate o alienate nel corso dell'esercizio

La Società non possiede al 31 dicembre 2017 azioni proprie o azioni della società controllante, né direttamente né tramite società fiduciaria o interposta persona e non ha effettuato nel corso dell'anno operazioni di acquisto o alienazione di questo stesso tipo di azioni.

Evoluzione prevedibile della gestione

Non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Obiettivi e politiche della società per la gestione del rischio finanziario - Evoluzione rischio di prezzo di credito di liquidità e di variazione dei flussi finanziari

I rischi in parola non sono significativi per la Società.

Elenco sedi secondarie della società

La Società non ha sedi secondarie.

Attività di direzione e coordinamento

Le informazioni sono riportate in nota integrativa.

Decreto legislativo 231/01

La società ha adottato in data 10 marzo 2016 il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs 231/01.

CONTINUITA' AZIENDALE

I principi contabili adottati per la redazione del presente bilancio sono relativi ad un'azienda in condizioni di funzionamento. A tal proposito si segnala che l'esposizione finanziaria della società risulta essere unicamente verso la controllante Bipielle Real Estate. La controllante diretta ha siglato un impegno irrevocabile volto ad assicurare la totale copertura delle perdite che si manifesteranno nell'ambito della gestione della società, nonché le risorse finanziarie necessarie a garantire il regolare rispetto delle obbligazioni assunte dalla stessa prendendo a riferimento un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del bilancio al 31.12.2017, assicurando in tal modo il mantenimento del presupposto della continuità aziendale.

Sottoponiamo alla vostra attenzione e approvazione il bilancio dell'esercizio 2017 che chiude con una perdita di Euro 317.559 la cui copertura è indicata in dettaglio nella nota integrativa come previsto dall'art. 2427, comma 22 septies del Codice Civile.

BP PROPERTY MANAGEMENT
Società consortile a r.l.

Sede in Verona (VR) - Via Meucci 5
Iscritta al Registro Imprese di Verona al n° 03625330968
Capitale Sociale Euro 1.300.000,00 i.v.
Codice fiscale e Partita Iva 03625330968
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Banco BPM S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31 dicembre 2017 parziale	31 dicembre 2017 totale	31 dicembre 2016 parziale	31 dicembre 2016 totale
B. IMMOBILIZZAZIONI				
I - Immobilizzazioni Immateriali		**44.234.942**		**43.638.892**
7) Migliorie su beni di terzi	44.234.942		43.638.892	
II - Immobilizzazioni Materiali		**6.247.331**		**5.760.155**
1) Costruzioni leggere	97.979		115.793	
2) Impianti e macchinari	6.081.694		5.555.494	
3) Attrezzature industriali e commerciali	35.209		39.583	
4) Altri beni	32.449		49.285	
III - Immobilizzazioni Finanziarie		**9.543**		**9.543**
2d-bis) Verso altri	9.543		9.543	
Totale immobilizzazioni (B)		**50.491.816**		**49.408.590**
C. ATTIVO CIRCOLANTE				
I - Rimanenze		**123.461**		**123.461**
4) Prodotti finiti e merci	123.461		123.461	
II - Crediti		**43.829.919**		**17.046.766**
1) Verso clienti	754.118		62.899	
4) Verso controllante	34.355.073		8.226.125	
5) Verso imprese sottoposte al controllo della controllante	6.612.604		6.606.322	
5-bis) Crediti tributari	764.683		998.483	
5-ter) Imposte anticipate	794.764		930.341	
5-quater) Verso altri	548.678		222.596	
IV - Disponibilità liquide		**3.349**		**7.463**
1) Depositi bancari	3.349		7.463	
Totale attivo circolante (C)		**43.956.729**		**17.177.689**
D. RATEI E RISCONTI		**1.292.029**		**1.640.128**
Ratei attivi	0		0	
Risconti attivi	1.292.029		1.640.128	
TOTALE ATTIVO		**95.740.574**		**68.226.407**

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31 dicembre 2017 parziale	31 dicembre 2017 totale	31 dicembre 2016 parziale	31 dicembre 2016 totale
A. PATRIMONIO NETTO				
I Capitale Sociale		**1.300.000**		**1.300.000**
II Riserva sovrapprezzo azioni		**18.186.358**		**19.155.016**
IV Riserva Legale		**67.830**		**67.830**
VI Altre riserve		**15.000.000**		**15.000.000**
VIII Utile (perdita) portato a nuovo		**0**		**0**
IX Utile (perdita) dell'esercizio		**-317.559**		**-968.657**
Totale patrimonio netto (A)		**34.236.630**		**34.554.188**
B. FONDI PER RISCHI ED ONERI		**542.089**		**785.951**
4) Altri fondi	542.089		785.951	
C. TRATT.FINE RAPP. DI LAVORO SUBORDINATO		**497.813**		**536.570**
D. DEBITI		**60.454.425**		**32.314.750**
4) Verso banche	44.835.056		20.258.635	
7) Verso fornitori	11.534.366		8.555.939	
11) Verso controllante	2.164.243		1.985.912	
11-bis) Verso imprese sottoposte al controllo della controllante	1.377.901		82.112	
12) Debiti tributari	114.389		1.021.236	
13) Deb.v/Istituti previdenziali	117.220		122.722	
14) Altri debiti	311.249		288.194	
E. RATEI E RISCONTI		**9.617**		**34.947**
Ratei passivi	0		34.947	
Risconti passivi	9.617		0	
Totale passivo (B C D E)		**61.503.944**		**33.672.219**
TOTALE PASSIVO E NETTO		**95.740.574**		**68.226.407**

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2017 parziale	31 dicembre 2017 totale	31 dicembre 2016 parziale	31 dicembre 2016 totale
A. VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi netti di esercizio		225.010.574		229.154.860
5) Altri ricavi		657.595		356.049
Totale valore della produzione (A)		225.668.168		229.510.909
B. COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Costi per materie prime,sussidiarie e di consumo		-72.293		-100.583
7) Spese per prestazione di servizi		-56.001.799		-54.693.514
8) Spese per godimento di beni di terzi		-158.974.389		-159.540.837
9) Per personale:		-2.905.341		-9.084.680
a) Salari e stipendi	-2.122.180		-2.161.693	
b) Oneri sociali	-581.356		-564.016	
c) Tratt.fine rapporto	-136.768		-134.877	
e) Altri costi	-65.037		-6.224.094	
10) Ammortamenti e svalutazioni		-6.066.982		-5.610.646
a) amm.to immobilizz. immateriali	-4.703.639		-4.548.390	
b) amm.to immobilizz. materiali	-1.363.343		-1.053.725	
d) svalutazioni crediti commerciali	0		-8.532	
14) Oneri diversi di gestione		-1.542.023		-1.521.827
Totale costi della produzione (B)		-225.562.828		-230.552.087
DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		105.340		-1.041.177
C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi Finanziari		1.705		2.416
- interessi bancari	1.705		2.416	
17) Interessi ed oneri finanziari		-207.142		-79.762
Totale proventi ed oneri finanziari (C)		-205.437		-77.346
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C)		-100.096		-1.118.523
22) **IMPOSTE SUL REDDITO**		-217.462		149.866
- correnti				
Ires	-105.267		266.710	
Irap	23.382		0	
- anticipate / differite	-135.577		-116.844	
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO		-317.559		-968.657

RENDICONTO FINANZIARIO DI FLUSSI E DISPONIBILITA' LIQUIDE

A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa	31/12/2017	31/12/2016
Risultato netto del periodo	**-317.559**	**-968.657**
Imposte su reddito	217.462	149.866
Proventi finanziari	-1.705	-2.416
Oneri finanziari	207.142	79.762
Plusvalenze da cessione	0	0
Minusvalenze da cessione	0	0
1. Risultato netto del periodo prima delle imposte e proventi/oneri finanziari	**105.340**	**-741.446**
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno contropartita nel CCN		
Accantonamenti al TFR	136.768	134.877
Ammortamenti delle attività materiali	1.363.343	1.053.725
Ammortamenti delle attività immateriali	4.703.639	4.548.390
2. Risultato netto del periodo prima delle variazioni del CCN	**6.309.090**	**4.995.546**
Variazioni del CCN		
Variazione dei crediti v/clienti	-26.826.449	3.268.727
Variazione dei debiti v/fornitori	4.452.548	-6.018.396
Variazione delle rimanenze	0	0
Variazione ratei/risconti attivi	348.099	228.289
Variazione ratei/risconti passivi	-25.330	25.401
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	**-15.742.042**	**2.499.567**
Altri incassi e pagamenti / altre rettifiche		
Variazione dei crediti tributari	233.800	-754.649
Altre attività per imposte anticipate	135.577	116.844
Variazione dei debiti tributari	-906.848	7.543
Imposte sul reddito pagate	-217.462	-149.866
Utilizzo dei fondi	-419.387	-266.649
Variazione delle altre attività	-324.377	358.955
Variazione delle altre passività	-189.589	-626.926
Flusso finanziario della attività operativa (A)	**-17.430.326**	**1.184.819**
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	-1.850.519	-3.016.744
Investimenti in attività immateriali	-5.299.690	-6.633.485
Flusso finanziario della attività di investimento (B)	**-7.150.209**	**-9.650.229**
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Debiti verso banche a breve	24.576.421	8.448.150
Mezzi propri		
Variazione riserva	-0	0
Flusso finanziario della attività di finanziamento (C)	**24.576.421**	**8.448.150**
INCREMENTO / DECREMENTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+/-B+/-C)	**-4.114**	**-17.260**

Riepilogo delle variazioni	31/12/2017	31/12/2016
Depositi bancari e postali	7.463	24.723
Disponibilità liquide a inizio periodo	**7.463**	**24.723**
Depositi bancari e postali	3.349	7.463
Disponibilità liquide a fine periodo	**3.349**	**7.463**
INCREMENTO / DECREMENTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+/-B+/-C)	**-4.114**	**-17.260**

Verona, 6 febbraio 2017

BP Property Management Soc. Cons. a r.l.
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Principi Contabili

STRUTTURA DEL BILANCIO

Il Bilancio in esame, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423 comma 1 del C.C, è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2015 (il "Decreto"), interpretata ed intergata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC"). In merito si precisa che nel corso del 2016 e nel 2017 sono stati modificati e aggiornati molteplici principi contabili nell'ambito del processo di revisione avviato dall'OIC a seguito dell'avvenuto recepimento nella normativa nazionale, tramite il Decreto, della Direttiva 2013/34/UE (c.d. "Direttiva Accounting").

Le nuove disposizioni del D.Lgs n. 139/2015, che hanno dato attuazione alla direttiva 2013/34/UE relativa ai bilanci di esercizio, ai bilanci consolidati e alle relative relazioni di talune tipologie di imprese, sono entrate in vigore il 1 gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data.

Il bilancio di esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale (schema previsto dagli art. 2424 e 2424-bis del Codice Civile), dal Conto Economico (schema previsto dagli art. 2425 e 2425-bis del Codice Civile), dal Rendiconto Finanziario (schema previsto dall'art. 2425-ter che ne definisce la struttura e stabilisce che i flussi oggetto di rappresentazione sono quelli delle disponibilità liquide) e dalla Nota Integrativa (secondo il disposto dell'art. 2427 e 2427-bis del Codice Civile).

Tutti gli importi presenti negli schemi sono espressi in Euro senza frazioni decimali mentre i dati inclusi nella presente nota integrativa sono esposti, se non diversamente indicato, in migliaia di Euro; ove necessario, coerenti riclassifiche sono state apportate ai dati relativi al bilancio dell'esercizio precedente.
Le voci non espressamente riportate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, previste dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile e nel Rendiconto Finanziario presentato in conformità al principio contabile OIC 10, si intendono a saldo zero. La facoltà di non indicare tale voci si intende relativa al solo caso in cui le stesse abbiano un importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente.

A norma dell'art. 2423-ter, comma 5, del Codice Civile, per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Qualora le voci non siano comparabili, quelle dell'esercizio precedente sono opportunamente adattate e la non comparabilità e l'adattamento o l'impossibilità di questo sono segnalati e commentanti nella presente Nota Integrativa.

La Nota Integrativa analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute necessarie ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società.

PRINCIPI DI REDAZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE

In aderenza al disposto dell'art. 2423 del Codice Civile, nella redazione del Bilancio si sono osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio.

Si sono inoltre osservati i principi statuiti dall'art. 2423-bis del Codice Civile come di seguito illustrato : la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività; la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Per ciascuna operazione o fatto, e comunque per ogni accadimento aziendale, è stata pertanto identificata la sostanza dello stesso qualunque sia la sua origine ed è stata valutata l'eventuale interdipendenza di più contratti facenti parte di operazioni complesse.
Gli utili indicati in Bilancio sono esclusivamente quelli realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.
I proventi e gli oneri indicati sono quelli di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o pagamento.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la data di chiusura dell'esercizio.
Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati ed iscritti separatamente.
Le informazioni della presente Nota Integrativa relative alle voci dello Stato Patrimoniale e delle connesse voci di Conto Economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile.

La Nota Integrativa che segue analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati. Si precisa che non si è fatto ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, quarto e quinto comma, del Codice Civile ovvero non è stata omessa alcuna informativa di bilancio: sono infatti considerate tutte 'rilevanti' e non si è fatto ricorso a specifiche deroghe nell'applicazione della normativa civilistica ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società.

I criteri di valutazione delle varie voci di bilancio sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 del Codice Civile e dai principi contabili di riferimento. Peraltro le novellate norme di legge ed i singoli principi contabili hanno previsto regole di transizione ai nuovi criteri di valutazione che consentono alle società di operare alcune scelte in merito alla loro applicabilità nel primo esercizio di adozione ed in quelli successivi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427 comma 1 del Codice Civile, sono di seguito descritti i più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio,affini a quelli utilizzati nell'esercizio precedente salvo l'adeguamento degli schemi e dei criteri di valutazione a quanto introdotto dal D.Lgs n.139/2015, nel qual caso è stata data opportuna informazione in nota integrativa.

La Società opera esclusivamente sul territorio nazionale e pertanto non è fornita specifica ripartizione dei crediti, debiti e ricavi secondo aree geografiche.

LE INCERTEZZE SULL'UTILIZZO DI STIME NELLA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

Di seguito l'informativa in conformità con gli standard espositivi e le casistiche evidenziate dalla Capogruppo ove applicabili.

L'applicazione di alcuni principi contabili implica necessariamente il ricorso a stime ed assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività iscritti in bilancio e sull'informativa fornita in merito alle attività e passività potenziali.

Le assunzioni alla base delle stime formulate tengono in considerazione tutte le informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio nonché ipotesi considerate ragionevoli alla luce dell'esperienza storica e del particolare momento caratterizzante i mercati finanziari. A tale proposito si evidenzia che la situazione causata dall'attuale crisi economica e finanziaria ha reso necessarie assunzioni riguardanti l'andamento futuro caratterizzate da incertezza.

Proprio in considerazione della situazione d'incertezza non si può escludere che le ipotesi assunte, per quanto ragionevoli, potrebbero non trovare conferma nei futuri scenari in cui la Società si troverà ad operare. I risultati che si consuntiveranno in futuro potrebbero pertanto differire dalle stime effettuate ai fini della redazione del bilancio e potrebbero conseguentemente rendersi necessarie rettifiche a oggi non prevedibili né stimabili rispetto al valore contabile delle attività e passività iscritte in bilancio.

Di seguito si elencano i processi di stima considerati maggiormente critici al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società:

- determinazione delle rettifiche di valore dei crediti iscritti nell'attivo patrimoniale;
- stima delle perdite presunte di valore a fronte di attività immateriali (incluso l'avviamento) e di investimenti partecipativi;
- determinazione del fair value di attività e passività finanziarie;
- valutazioni relative all'impairment di attività finanziarie disponibili per la vendita;
- stima della recuperabilità delle attività fiscali per imposte anticipate;
- stima dei fondi per rischi e oneri;
- stima del valore recuperabile degli immobili detenuti a scopo di investimento;
- stima delle obbligazioni relative ai benefici a favore dei dipendenti.

ALTRI ASPETTI

Il progetto di bilancio è stato approvato dal Consiglio d'amministrazione del 6 febbraio 2018 e sarà sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei Soci convocata per il giorno 29 marzo 2018.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 è sottoposto a revisione contabile a cura della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede legale in Milano, via Monte Rosa n. 91, iscritta al Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in applicazione dell'incarico conferito a detta società per gli esercizi 2017-2019 con delibera assembleare del 5 aprile 2017.

STATO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni immateriali

Costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi

Rientrano tra i costi in esame quelli rivolti all'ampliamento, all'ammodernamento o al miglioramento degli elementi strutturali di una immobilizzazione presa in locazione/leasing finanziario dalla società.

Tali spese comportano un aumento significativo e tangibile della produttività o della vita utile del cespite. Sono iscritte in tale voce se non sono separabili dai beni stessi cioè se non possono avere una loro autonoma funzionalità. In caso contrario vengono contabilizzate nelle attività materiali.

L'ammortamento di questi costi viene calcolato in base al minore fra il periodo di utilità futura e il periodo residuo di locazione.

Le altre immobilizzazioni immateriali, relative a oneri accessori alla locazione/leasing finanziario, sono ammortizzate linearmente in base alla durata del contratto al quale si riferiscono.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita permanente di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori e sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici, che coincide normalmente con il trasferimento del titolo di proprietà. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili all'immobilizzazione materiale (materiale e mano d'opera, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e può comprendere anche altri costi, inclusi gli oneri finanziari, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I costi di manutenzione sono sostenuti per mantenere in efficienza le immobilizzazioni materiali e garantire la loro capacità produttiva originaria (vita utile prevista). Le manutenzioni si dividono in:

- spese di manutenzione ordinaria, ovvero spese di natura ricorrente sostenute per la pulizia, verniciatura, riparazione, sostituzione di parti deteriorate dall'uso. Tali spese consentono di mantenere i cespiti in buono stato di funzionamento e costituiscono costi dell'esercizio che pertanto sono rilevati a conto economico nel periodo nel quale sono state sostenute;

- spese di manutenzione straordinaria, ovvero spese per l'ampliamento, modifica, sostituzione o altri miglioramenti che comportano un aumento significativo e tangibile di produttività o di vita utile del cespite e pertanto sono capitalizzate e registrate ad incremento del costo del bene per il quale sono state sostenute.

L'ammortamento è la ripartizione del valore di costo dell'immobilizzazione tra gli esercizi della sua vita utile. La vita utile è il periodo di tempo durante il quale l'impresa prevede di poter utilizzare l'immobilizzazione. Tutti i cespiti sono ammortizzati, compresi i cespiti temporaneamente non utilizzati, ad esclusione di quelli la cui utilità non si esaurisce, come i terreni. L'ammortamento è sistematico cioè determinato facendo riferimento ad un piano di ammortamento economico-tecnico a quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

I cespiti che dopo il completamento dell'ammortamento risultano essere ancora funzionanti, vengono mantenuti in bilancio evidenziando in nota integrativa il costo originario e gli ammortamenti accumulati. Gli stessi cespiti vengono stralciati solo al momento dell'effettiva alienazione o rimozione. Eventuali modifiche dei criteri di ammortamento e dei coefficienti applicati sono motivati in nota integrativa.

Le immobilizzazioni che alla data di chiusura del bilancio risultano durevolmente di valore inferiore al valore netto contabile sono rettificate, tramite svalutazione, e iscritte in bilancio al nuovo (minor) valore. Ad ogni data di riferimento di bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che segnala la possibile riduzione di valore del cespite e per la determinazione del fair value si avvale di perizie redatte da periti terzi indipendenti o dal prezzo pattuito in sede di contrattazione per la compra/vendita del cespite stesso. Il processo di svalutazione del valore dei beni immobilizzati viene effettuato solo successivamente alla contabilizzazione dell'ammortamento del periodo.

Le immobilizzazioni materiali sono costituitite da:

Terreni e fabbricati

La voce comprende:

- le costruzioni leggere (tettoie e costruzioni precarie).

Impianti e macchinari
La voce comprende:
- impianti generici, non legati all'attività tipica della società (es. impianti di condizionamento, riscaldamento, sistemi di allarme, ecc.), impianti specifici, legati alle attività tipiche della società e altri impianti;
- macchinari;
- pezzi di ricambio che sono valutati diversamente a seconda della rilevanza degli ammontari:
  a) i pezzi di ricambio a basso costo unitario e uso ricorrente sono costi dell'esercizio in cui vengono acquistati;
  b) pezzi di ricambio a elevato costo unitario e uso non ricorrente sono rilevati come immobilizzazioni materiali e ammortizzati lungo il periodo più breve tra la vita utile residua del cespite a cui si riferiscono e la loro vita utile.

Attrezzature industriali e commerciali
La voce accoglie strumenti (con uso manuale) necessari per lo svolgimento di una specifica attività.

Altri beni
In questa voce sono iscritti:
- mobili e arredi;
- macchine d'ufficio;
- automezzi (autovetture, mezzi di trasporto, etc).

Immobilizzazioni finanziarie
Crediti immobilizzati
La voce accoglie anche i depositi cauzionali versati (per utenze o altri servizi) iscitti iscritti al loro valore nominale.
Come previsto dall''art. 2426 comma 1 n. 8 c.c. i crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore del presumibile realizzo tramite l'utilizzo del tasso interno di rendimento, e al netto dei costi di transazione. Il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione può non essere applicato ai crediti se gli effetti sono irrilevanti, come nel caso di crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Le disposizioni di cui all'articolo 2426 CC sopra citato "possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio", come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, pertanto il costo ammortizzato sarà applicato esclusivamente ai crediti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

La Società si è avvalsa di tale facoltà per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2017; i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo e l'eventuale adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Attivo Circolante

Rimanenze
Costituiscono beni in rimanenza tutte le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita:
- se i beni sono di nuova acquisizione sono direttamente iscritti nella voce in oggetto;
- se i beni sono già di proprietà e per gli stessi il management ha stabilito un cambio di destinazione, essi sono riclassificati dall'Attivo Immobilizzato all'Attivo circolante e non sono più oggetto di ammortamento.

Non è la natura del bene quindi ad indicare l'appartenenza a questa voce di bilancio ma la sua destinazione ad una permanenza 'non durevole' nel patrimonio della società. In considerazione di ciò, nel caso di immobili in rimanenza oggetto di locazione, ai fini della loro corretta classificazione in bilancio, prevale comunque la destinazione che il management ha ritenuto più opportuna.

Se il valore degli immobili incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore di questi ultimi non viene scorporato.
Le rimanenze sono formate da beni, immobili e terreni, che non costituiscono immobilizzazioni e sono iscritte al minore tra il costo di acquisto, ovvero il prezzo effettivo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, ed il loro valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato alla data di bilancio.
I beni in rimanenza che alla data di chiusura del bilancio risultano durevolmente di valore inferiore al valore netto contabile sono rettificate, tramite svalutazione, e iscritte in bilancio al nuovo (minor) valore. Ad ogni data di riferimento di bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che segnala la possibile riduzione di valore del cespite e per la determinazione del fair value si avvale di perizie redatte da periti terzi indipendenti o dal prezzo pattuito in sede di contrattazione per la compra/vendita del cespite stesso. Il processo di svalutazione del valore dei beni immobilizzati viene effettuato solo successivamente alla contabilizzazione dell'ammortamento del periodo.
L'adeguamento al valore di presumibile realizzo, ossia al prezzo di vendita nel corso della normale gestione al netto dei costi diretti di vendita e dismissione, viene determinato tramite la costituzione di appositi fondi rettificativi dell'attivo.

Crediti

I crediti rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.

Come previsto dall"art. 2426 comma 1 n. 8 c.c. i crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore del presumibile realizzo tramite l'utilizzo del tasso interno di rendimento, e al netto dei costi di transazione. Il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione può non essere applicato ai crediti se gli effetti sono irrilevanti, come nel caso di crediti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Le disposizioni di cui all'articolo 2426 CC sopra citato "possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio", come previsto dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, pertanto il costo ammortizzato sarà applicato esclusivamente ai crediti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016. La Società si è avvalsa di tale facoltà per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

Non vengono effettuate compensazioni fra partite creditorie e debitorie, come previsto dall'art. 2423-ter, comma 6, salvo i casi in cui le compensazioni siano previste da disposizioni legali o contrattuali.

I crediti verso clienti rappresentano crediti sorti in relazione a ricavi derivanti da operazioni di gestione caratteristica (crediti di funzionamento/commerciali), oggetto dell'attività della società, anche se la loro scadenza eccede il termine dell'esercizio successivo.

I crediti dell'attivo circolante sono esposti al presumibile valore di realizzo; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. Si fa ricorso a criteri analitici e sintetici di stima del valore di realizzo.

I crediti verso società controllate, collegate, controllanti e società sottoposte al controllo delle controllanti sono esposti in voci specifiche. S'intende per controllante sia la società controllante diretta sia la controllante della controllante e/o la società capogruppo. Anche per questi crediti la valutazione avviene al presumibile valore di realizzazione, che corrisponde al valore nominale al netto di resi/rettifiche, sconti/abbuoni.

La voce Crediti Tributari accoglie i crediti vantati verso l'Erario e le Pubbliche Amministrazioni in qualità di enti impositori e comprendono le attività per imposte certe e di ammontare determinato. Ai fini della loro valutazione si applicano gli stessi criteri di valutazione previsti per le altre tipologie di crediti; essi devono essere iscritti al valore presumibile di realizzazione, di fatto coincidente con il valore nominale, stante la natura del debitore. Qualora i crediti tributari siano legalmente compensabili e non sia stato chiesto il rimborso sono portati a riduzione della voce "D.12 - Debiti tributari".

I crediti tributari esposti in bilancio in tale voce nel caso in cui la società non abbia aderito al regime di 'consolidato fiscale' di gruppo. Nel caso invece in cui la società abbia aderito al consolidato fiscale di gruppo l'Irap viene classificata fra i 'crediti tributari' mentre l'Ires è iscritta come credito verso la Capogruppo.

Nella voce Crediti verso Altri si collocano tutti i crediti che non trovano specifica collocazione nelle altre voci dell'attivo circolante ed è esposto al netto dei fondi per rettifiche. La rilevazione contabile avviene a valore nominale al netto di eventuali svalutazioni.

Disponibilità liquide

La voce accoglie il denaro, gli assegni, i depositi bancari e/o postali e i valori bollati; non sono classificati in questa voce i 'sospesi di cassa'. Tutti i valori sono espressi in moneta di conto (Euro). I conti accesi alle disponibilità liquide comprendono tutti i movimenti di numerario avvenuti entro la data di chiusura dell'esercizio, indipendentemente dalla data valuta.

Le disponibilità liquide sono iscritte al presumibile valore di realizzo che solitamente coincide con il valore nominale.

Non vengono effettuate compensazioni di conti correnti attivi e passivi. Gli scoperti bancari quindi sono riportati tra i debiti verso banche all'interno dello stato patrimoniale, anche nel caso in cui la banca presso la quale si ha lo scoperto è la società controllante.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi rappresentano rispettivamente crediti presunti derivanti da proventi di competenza dell'esercizio in chiusura, ma esigibili in esercizi successivi (ratei attivi) e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi sucessivi (risconti attivi).

L'importo dei ratei e dei risconti è determinato mediante la ripartizione del provento o dell'onere fra i periodi amministrativi, al fine di attribuire la quota di competenza all'esercizio in corso e di rinviare l'altra quota ai successivi. Il criterio di ripartizione utilizzato è quello temporale.

Fondi per rischi ed oneri

I Fondi Rischi sono iscritti per passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati. Essi rappresentano passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio ma caratterizzate da uno stato di incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di alcuni eventi in futuro (cause in corso, contestazioni da terzi, etc). Nel conto economico tali accantonamenti sono classificati nella voce B.12 ' Accantonamenti per Rischi'.

I Fondi Oneri sono iscritti per passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi (manutenzioni cicliche, copertura perdite società partecipate, etc). Nel conto economico tali accantonamenti sono classificati nella voce B.13 'Altri accantonamenti'.

I fondi per rischi e oneri sono stanziati in bilancio sulla base delle informazioni disponibili alla data di bilancio e alla fine di ogni esercizio viene effettuata la valutazione della congruità degli stessi sulla base delle indicazioni del management e dei suoi consulenti legali e/o altri esperti ove disponibili. L'utilizzo del fondo non ha impatto alcuno nel conto economico; tuttavia nel caso in cui il fondo non sia sufficiente a coprire tali costi o nel caso in cui vi sia eccedenza di fondo rispetto ai costi da coprire, la differenza viene contabilizzata fra i componenti negativi o positivi di reddito nella stessa area (caratteristica, accessoria o finanziaria) in cui è stato rilevato l'originario accantonamento.

Le passività potenziali, allorquando esistenti, sono rilevate in bilancio e iscritte nei fondi solo se ritenute probabili e se l'ammontare del relativo onere risulta ragionevolmente stimabile. Non si è tenuto conto pertanto dei rischi di natura remota mentre nel caso di passività potenziali ritenute possibili, ancorché non probabili, sono state indicate in nota integrativa informazioni circa: la situazione d'incertezza, ove rilevante, che procurerebbe la perdita, l'importo stimato e l'indicazione del parere della direzione dell'impresa e dei suoi consulenti legali ed altri esperti, ove disponibili.

Trattamento di fine rapporto

La voce rappresenta il debito complessivo maturato, quindi certo, in favore dei lavoratori dipendenti alla data del bilancio per le indennità che saranno loro corrisposte nel momento in cui cesserà il rapporto di lavoro. Il debito corrisponde alla sommatoria delle indennità maturate da ciascun dipendente al netto degli eventuali acconti erogati e coincide a quanto si corrisponderebbe al lavoratore nell'ipotesi in cui a tale data fosse cessato il rapporto di lavoro.

Per effetto della riforma introdotta dalla L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007 attuativa del D.Lgs. 252/2005) in materia di destinazione del TFR al fondo tesoreria INPS o altri enti prescelti, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 rimangono in azienda e contribuiscono a formare il fondo per trattamento di fine rapporto stanziato in bilancio.

A partire dal 1 gennaio 2007 il calcolo dell'accantonamento (classificato alla voce B.9.c) e la classificazione del debito per TFR si differenzia in base al numero di dipendenti:

- società con meno di 50 dipendenti, che decidono di lasciare il TFR in azienda: l'accantonamento al fondo TFR è determinato secondo le regole dell'art. 2120 del Codice Civile: quota annuale (retribuzione annua / 13,5) e quota di rivalutazione (incremento del fondo TFR di un imposto ottenuto applicando un coefficiente di rivalutazione annuo formato da una percentuale fissa e una variabile) al netto dell'imposta sostitutiva, versata dalla società all'erario.

- società con più di 50 dipendenti, che devono conferire il TFR al Fondo Tesoreria presso l'Inps o a un fondo di previdenza complementare: la società rileva solo il costo della quota annuale mentre la rivalutazione è a carico del Fondo esterno e non più della società. Il debito nei confronti del lavoratore non è più da parte della società, la quale si iscrive un debito, classificato alla voce D.14), nei confronti dei suddetti Fondi per le somme conferite a titolo di TFR ancora da liquidare alla data del bilancio .

Debiti

La voce debiti include passività di natura determinata ed esistenza certa, che rappresentano obbligazioni a pagare ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, di beni/servizi ad una data generalmente stabilita.

Come previsto dall'art. 2426 comma 1 n. 8 c.c. i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale tramite l'utilizzo del tasso interno di rendimento, e al netto dei costi di transazione. Il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzzazione può non essere applicato ai debiti se gli effetti sono irrilevanti. Generalmente gli effetti sono irrilevanti se i debiti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Le disposizioni di cui all'articolo 2426 CC sopra citato "possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio", come previsto dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, pertanto il costo ammortizzato sarà applicato esclusivamente ai debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016. La società si è avvalsa di tale facoltà per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

Nel caso in cui il debito sia rilevato per la prima volta senza valutazione al costo ammortizzato, il valore di iscrizione è quello nominale cioè l'ammontare definito contrattualmente che occorre pagare al creditore per estinguere il debito stesso, al netto di eventuali premi, sconti e abbuoni. I costi di transazione iniziali sostenuti per ottenere i finanziamenti (spese di istruttoria, imposta sostitutiva, oneri di perizia, commissioni) sono rilevati nella classe D) voce 'risconti attivi' e imputati nel conto economico ripartiti in quota parte sul periodo di durata previsto dal momento della sottoscrizione del debito e fino all'estinzione prevista per lo stesso.

Non vengono effettuate compensazioni fra partite creditorie e debitorie, come previsto dall'art. 2423-ter, comma 6, salvo i casi in cui le compensazioni siano previste da disposizioni legali o contrattuali.

Debiti verso banche

I debiti verso banche comprendono scoperti di conto corrente, inclusi quelli aperti presso la società controllante, e finanziamenti a diverso titolo, da società diverse dalla controllante.

Rientrano in questa categoria i contratti di mutuo a lungo termine, come i mutui ipotecari, erogati da società terze.
Sono iscritti in bilancio al valore nominale ed il saldo esposto in bilancio esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili alla data di bilancio, anche se questi ultimi sono addebitati successivamente a tale data.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono debiti commerciali originati da acquisizioni di beni e servizi, incluse le fatture da ricevere.
Tali debiti sono iscritti nello Stato Patrimoniale quando sono stati trasferiti tutti i rischi, oneri e benefici connessi alla proprietà: al momento del passaggio del titolo di proprietà (ricevimento/spedizione) per i beni; al momento in cui la prestazione è effettuata per i servizi.

I debiti verso società controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo delle controllanti sono esposte in specifiche voci di bilancio. Le società controllanti sono sia la società controllante diretta sia la controllante della controllante e/o la società capogruppo.

I debiti verso fornitori sono rilevati al loro valore nominale, al netto di eventuali sconti commerciali ed hanno scadenza generalmente inferiore ai 12 mesi.

Debiti tributari

La voce 'debiti tributari' accoglie i debiti verso l'Amministrazione Finanziaria certi e determinati: debiti per imposte correnti (dell'esercizio in corso e di esercizi precedenti), dirette e indirette, dovute sulla base di dichiarazioni dei redditi, per accertamenti definitivi o contenziosi chiusi, per ritenute operate come sostituto d'imposta e non ancora versate, e tributi di qualsiasi tipo, compresi i tributi locali. Le passività per imposte probabili derivanti da accertamenti non definitivi e contenzioni in corso, sono iscritti nella voce B2) 'Fondi per imposte, anche differite'.

I debiti tributari sono rilevati al netto degli acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta che siano legalmente compensabili e sono esposti in bilancio nella presente voce nel caso in cui la società non abbia aderito al regime di 'consolidato fiscale' di gruppo. Nel caso invece in cui la società abbia aderito al consolidato fiscale di gruppo l'Irap viene classificata fra i 'debiti tributari' mentre l'Ires è iscritta come debito verso la Capogruppo.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La voce accoglie i debiti derivanti da obblighi contributivi e previdenziali, come i contributi trattenuti a carico dei dipendenti, e assicurativi derivanti da: norme di legge, dal contratto collettivo di lavoro, da accordi integrativi aziendali. La rilevazione è effettuata al valore nominale.

Debiti verso altri

Voce residuale che include principalmente i debiti verso amministratori e sindaci, debiti verso dipendenti per retribuzioni di lavoro subordinato, comprese le mensilità aggiuntive, i debiti per ferie e permessi e altri istituti contrattuali o legali maturati e non goduti alla data del bilancio. La rilevazione contabile segue la regola generale del valore nominale.

Sono classificati in questa voce il debito verso l'INPS a fine periodo per effetto del conferimento periodico del TFR al Fondo Teroreria istituito presso l'INPS stesso o il conferimneto mensile (o altra periodicità) verso un Fondo di Previdenza Complementare, per effetto delle modifiche previste dal D. Lgs 252/2005 (per società con piu di 50 dipendenti).

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi rappresentano rispettivamente debiti presunti derivanti da oneri di competenza dell'esercizio in chiusura, ma esigibili in esercizi sucessivi (ratei passivi) e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi sucessivi (risconti passivi).

L'importo dei ratei e risconti è determinato mediante la ripartizione del provento o dell'onere fra i periodi amministrativi, al fine di attribuire la quota di competenza all'esercizio in corso e di rinviare l'altra quota ai successivi. Il criterio di ripartizione utilizzato è quello temporale.

CONTO ECONOMICO

Valore della Produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce accoglie i ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi riferiti allo svolgimento della gestione caratteristica (tipica) della società.

I ricavi sono rilevati secondo prudenza, quindi escludendo gli utili non realizzati alla data di chiusura del bilancio e tenendo conto dei rischi e delle perdite maturate nell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso e fino alla di redazione del presente bilancio, al netto di sconti, abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e le rettifiche di ricavi di competenza dell'esercizio sono portate a diretta riduzione della voce ricavi. Nel rispetto del principio di competenza quindi, indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, i ricavi sono rilevati al momento del trasferimento dei rischi/benefici, normalmente al momento del passaggio di proprietà, ovvero con la spedizione /consegna dei beni (beni mobili), con la stipula del contratto (beni immobili) e/o nel momento in cui la prestazione è effettuata (servizi) ovvero, per quelli dipendenti da contratti con corrispettivi periodici, alla data di maturazione dei corrispettivi stessi.

Altri ricavi e proventi

La voce Altri ricavi e proventi (A 5) è una voce di natura residuale e comprende tutti i componenti positivi di reddito di natura ordinaria, non finanziaria e relativi alla gestione accessoria. Sono rilevati secondo competenza al netto di resi, abbuoni, premi.

Sono classificati in questa voce: i proventi della gestione accessoria, le plusvalenze da alienazione di beni strumentali, i contributi in conto esercizio, i ripristini di valore di immobilizzazioni materiali, immateriali, il recupero per il personale distaccato, crediti iscritti nell'attivo circolante e disponibilità liquide a seguito di precedenti svalutazioni iscritte nella voce B10.

Costi della Produzione

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisto di materie prime, di consumo e merci necessarie alla produzione e/o al commercio dei beni oggetto dell'attività ordinaria della società.

I costi accessori di acquisto sono compresi nella voce se inclusi dal fornitore nel prezzo di acquisto delle materie e delle merci altrimenti sono iscritti separatamente nei costi per servizi in base alla loro natura. Gli sconti di natura commerciale (indicati in fattura) costituiscono rettifica diretta dei costi stessi.

I costi sono classificati per natura, viene cioè considerata la causa economica dell'evento che li ha prodotti e non la loro destinazione, e sono imputati per competenza economica; a tal fine vengono rilevati sia i costi di importo certo (fatture ricevute) che i costi certi nell'esistenza ma di importo solo stimato e non documentato (fatture da ricevere).

I costi sono di competenza del periodo nel quale i fattori produttivi, per i quali sono stati sostenuti i costi, vengono utilizzati per conseguire i ricavi di vendita di prodotti e servizi (principio della correlazione costi-ricavi).

Costi per servizi

La voce accoglie i costi relativi all'acquisizione di servizi connessi all'attività ordinaria al netto di eventuali rettifiche per sconti, abbuoni. Per servizio si intende l'oggetto di un rapporto contrattuale con terzi che consiste nel fornire una prestazione a fare.

I costi sono classificati per natura, viene cioè considerata la causa economica dell'evento che li ha prodotti e non la loro destinazione, e sono imputati per competenza economica; a tal fine vengono rilevati sia i costi di importo certo (fatture ricevute) che i costi certi nell'esistenza ma di importo solo stimato e non documentato (fatture da ricevere).
Sono considerati costi per servizi le prestazioni riguardanti il personale distaccato, i servizi eseguiti da banche diversi dagli oneri finanziari e anche i costi per amministratori, sindaci e organismi di vigilanza. Sono esclusi in tale voce anche i corrispettivi per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa e lavoratori a progetto.

Costi per godimento di beni di terzi

In questa voce vengono iscritti i corrispettivi, al netto delle rettifiche per sconti e abbuoni, pagati per il godimento di beni materiali non di proprietà destinati all'esercizio dell'attività d'impresa: canoni per la locazione di beni immobili, canoni per l'affitto d'azienda e canoni per la locazione finanziaria di immobili, impianti, macchinari, autoveicoli.

Nel caso di sospensione, per un determinato periodo, del pagamento della quota capitale implicita nei canoni di leasing finanziario, viene effettuata una rimodulazione - per competenza pro-rata temporis sulla base della maggior durata del contratto - dell'imputazione a conto economico dei canoni di leasing residui posticipati al termine del periodo di sospensione e del risconto iscritto a fronte del maxicanone pattuito.

I costi sono classificati per natura, viene cioè considerata la causa economica dell'evento che li ha prodotti e non la loro destinazione, e sono imputati per competenza economica; a tal fine vengono rilevati sia i costi di importo certo (fatture ricevute) che i costi certi nell'esistenza ma di importo solo stimato e non documentato (fatture da ricevere).

Costi per il personale

Nella voce vengono iscritti tutti i costi sostenuti nel corso dell'esercizio per il personale dipendente.

In base al principio della prevalenza della sostanza sulla forma sono ricompresi tra gli oneri in questione anche i costi per il personale impiegato con contratto di lavoro interinale.

La sottovoce *B.9.a* comprende i salari e gli stipendi al lordo delle ritenute per imposte e oneri sociali a carico del dipendente, le quote maturate e non corrisposte di mensilità aggiuntive e ferie maturate e non godute, il lavoro straordinario e le indennità che compongono la retribuzione lorda in busta paga (indennità di trasferta, premi aziendali, ecc.)

La sottovoce *B.9.b* comprende gli oneri a carico del datore di lavoro da corrispondere ai vari Enri Previdenziali e Assicurativi (Inps, Inail).

La sottovoce *B.9.c* comprende l'accantonamento di competenza dell'esercizio per il trattamento di fine rapporto a favore dei dipendenti, sia quelli calcolati secondo quanto previsto dall'art 2120 Cod. Civ. sia quelli calcolati per effetto delle modifiche previste dal D. Lgs 252/2005.

I costi sono classificati per natura, viene cioè considerata la causa economica dell'evento che li ha prodotti e non la loro destinazione, e sono imputati per competenza economica.

Ammortamenti e Svalutazioni

In questa voce si rilevano gli ammortamenti e le svalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali nonché le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base della vita utile e del valore ammortizzabile attribuito ai beni che si traduce in quote costanti negli anni in cui i beni stessi produrranno benefici economici all'impresa.

Le svalutazioni indicano le perdite durevoli rilevate sulle immobilizzazioni materiali e immateriali nonché quelle riguardanti i crediti commerciali e/o diversi iscritti nell'attivo circolante.

Oneri diversi di gestione

La voce ha natura residuale e accoglie i costi della gestione caratteristica non iscrivibili nelle altre voci specifiche, i costi della gestione accessoria (ordinaria ma non caratteristica), diverse da quella finanziaria. Sono incluse in questa voce le minusvalenze da alienazione di beni strumentali, le insussistenze passive di valori stimati, le perdite su crediti realizzate, non derivanti da valutazioni, in seguito a riconoscimento giudiziale, le transazioni e prescrizioni di crediti, le imposte indirette e tasse (imposta di registro, imposte catastali, tassa concessione governativa, imposta di bollo, IMU, altri tributi locali, IVA indetraibile-qualora non costituisca costo accessorio di acquisto di beni e servizi).

I costi sono classificati per natura, viene cioè considerata la causa economica dell'evento che li ha prodotti e non la loro destinazione, e sono imputati per competenza economica.

Proventi e oneri finanziari

In questa voce sono classificati tutti i componenti positivi e negativi di reddito connessi alla gestione finanziaria della società.

Sono classificati in queste voci gli interessi attivi e passivi sui conti correnti, altri finanziamenti e sono rilevati secondo il principio della competenza economica, mediante l'accertamento dei relativi ratei o risconti.

All'interno di queste voci, è data separata indicazione se i proventi e/o i costi derivano dai rapporti con società controllate, collegate, controllanti e controllate di controllanti.

Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

La voce accoglie esclusivamente le imposte dirette l'IRES e l'IRAP per l'importo di competenza dell'esercizio e di esercizi precedenti e le imposte sostitutive di detti tributi per l'importo di competenza dell'esercizio se presenti.

Imposte correnti

Le imposte correnti rappresentano le imposte dovute per l'esercizio al quale si riferisce il bilancio, comprensivo di acconti, saldo e ritenute versate. Vengono iscritte tenuto conto delle aliquote fiscali in vigore al momento della predisposizione del bilancio, applicate ad una stima del reddito imponibile, nel rispetto del principio di competenza economica. In sede di redazione del bilancio, quindi, viene contabilizzata la quota residua dell'imposta dovuta per il periodo.

Si segnala che è stata esercitata l'opzione per la tassazione consolidata in qualità di consolidata, ai sensi degli artt. 117 e seguenti del TUIR, con regolazione dei rapporti nascenti dall'adesione al consolidato mediante un apposito accordo di durata triennale con la Società consolidante controllante Banco Popolare Soc. coop. denominato "Contratto di consolidamento fiscale".

L'adozione del consolidato fiscale consente di aggregare, in capo alla consolidante, Banco Popolare Soc. Coop. (ora Banco BPM S.p.A.), gli imponibili positivi o negativi della capogruppo stessa con quelli delle società consolidate residenti che hanno anch'esse esercitato l'opzione. Gli imponibili e le perdite fiscali delle società che partecipano al consolidato sono assunti per l'intero importo, indipendentemente dalla quota di partecipazione riferibile alla società consolidante. La consolidante assume l'onere di calcolo dell'imposta sul reddito complessivo e del relativo versamento del saldo e degli acconti nei confronti dell'Erario. Le società consolidate non perdono, tuttavia, la propria soggettività tributaria.

Imposte anticipate e differite

La rilevazione delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite avviene in ossequio al principio contabile n. 25 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, tenuto conto dei principi della competenza e della prudenza. Tali imposte sono calcolate tenuto conto delle differenze temporanee esistenti nell'esercizio tra i valori iscritti nel bilancio civilistico e i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali, e applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, se stabilite dalla normativa fiscale vigente; diversamente la società applica le aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

La fiscalità differita attiva emerge per effetto di componenti positivi stanziati in bilancio in un esercizio successivo a quello di imposizione o in conseguenza di componenti negativi stanziati in bilancio in un esercizio precedente a quello di deduzione. Nei successivi periodi di imposta, man mano che vengono portati in deduzione dal reddito fiscale i componenti precedenti rinviati, diminuendo la relativa imposta corrente del periodo, la corrispondente quota delle attività per imposte anticipate viene stornata con conseguente incremento delle imposte dell'esercizio.

In particolare, le imposte anticipate, siano esse derivanti da differenze temporanee o da perdite fiscali, vengono iscritte se vi è la ragionevole certezza di realizzare in un arco ragionevole di tempo utili in grado di riassorbire il credito per imposte anticipate stanziato e tenuto conto delle possibilità di recupero offerte dalla specifica normativa fiscale vigente, che potrebbe prevedere possibilità di realizzo anche in assenza di imponibili fiscali.

La fiscalità differita passiva emerge per effetto di componeneti positivi stanziati in bilancio in un esercizio antecedente a quello di tassazione o in conseguenza di componenti negativi stanziati in bilancio in un esercizio successivo a quello di deduzione. Nei successivi periodi di imposta, man mano che i componenti positivi precedentemente non tassati o i componenti negativi dedotti anticipatamente vanno ad incrementare il reddito fiscale di ciascun periodo, aumentando così le imposte correnti, la corrispondente quota del fondo imposte differite viene stornata, con la conseguente diminuzione delle imposte sul reddito dell'esercizio.

STATO PATRIMONIALE

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali ammontano ad Euro/000 44.235 e si compongono come di seguito indicato:

Valori espressi in migliaia di Euro

Valore residuo immobilizzazioni immateriali	31 dicembre 2017			31 dicembre 2016		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto
Costi per Migliorie su beni di terzi						
di cui per allestimento filiali	19.998	-5.227	14.771	16.950	-3.847	13.102
di cui su altri immobili	48.103	-18.639	29.464	45.858	-15.322	30.537
Totale Immobilizzazioni Immateriali	68.101	-23.866	44.235	62.808	-19.169	43.639

I costi per "migliorie di beni di terzi" si riferiscono a lavori di manutenzione su beni di terzi.

Valori espressi in migliaia di Euro

Movimenti costo storico	Costo storico 01/01/2017	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2017
Costi per Migliorie su beni di terzi				
di cui per allestimento filiali	16.950	3.094	-46	19.998
di cui su altri immobili	45.858	2.245		48.103
Totale Immobilizzazioni Immateriali	62.808	5.339	-46	68.101

Valori espressi in migliaia di Euro

Movimenti Fondo Ammortamento	Valore al 01/01/2017	Amm.to	Decrementi	Valore al 31/12/2017
F.do Amm.to su Migliorie su beni di terzi				
di cui per allestimento filiali	-3.847	-1.380		-5.227
di cui su altri immobili	-15.322	-3.317		-18.639
Totale Immobilizzazioni Immateriali	-19.169	-4.697	0	-23.866

L'ammortamento è calcolato sulla base della durata del contratto d'affitto.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali ammontano ad Euro/000 6.247 e si compongono come di seguito indicato:

Valori espressi in migliaia di Euro

Valore residuo immobilizzazioni materiali	31 dicembre 2017			31 dicembre 2016		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto
Costruzioni leggere	178	-80	98	178	-62	116
Impianti	9.258	-3.177	6.082	7.425	-1.869	5.555
Attrezzature industriali e commerciali	85	-50	35	70	-31	40
Mobili e arredi	217	-185	33	215	-166	48
Autovetture e mezzi di trasporto interno	0	0	0	2	-1	1
Totale Immobilizzazioni Materiali	9.739	-3.491	6.247	7.890	-2.130	5.760

Valori espressi in migliaia di Euro

Movimenti costo storico	Costo storico 01/01/2017	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2017
Costruzioni leggere	178	0		178
Impianti	7.425	1.833		9.258
Attrezzature industriali e commerciali	70	15		86
Mobili e arredi	215	2		217
Autovetture e mezzi di trasporto interno	2		-2	0
Totale Immobilizzazioni Materiali	7.890	1.850	-2	9.739

Valori espressi in migliaia di Euro

Movimenti fondo ammortamento	Valore al 01/01/2017	Amm.to	Decrementi	Valore al 31/12/2017
Costruzioni leggere	-62	-18		-80
Impianti	-1.869	-1.307		-3.177
Attrezzature industriali e commerciali	-31	-19		-50
Mobili e arredi	-166	-18		-185
Autovetture e mezzi di trasporto interno	-1	-1	2	0
Totale Immobilizzazioni Materiali	-2.130	-1.363	2	-3.491

L'ammortamento è calcolato a quote costanti nei periodi di riferimento di seguito elencati:

Categoria di cespite	
Costruzioni Leggere	11 esercizi
Impianti:	
impianti di allarme e sicurezza	4 esercizi
macchinari	7 esercizi
casseforti	9 esercizi
Attrezzature industriali e commerciali	7 esercizi
Mobili e arredi:	
arredi	7 esercizi
mobili	9 esercizi
Autovetture e mezzi di trasporto interni	4 esercizi

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Depositi cauzionali per utenze	10	10
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	10	10

ATTIVO CIRCOLANTE

RIMANENZE

Le rimanenze, costituite da immobili destinati alla vendita, sono valutate al costo di acquisto e si compongono come indicato nella seguente tabella:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Chiesina Uzzanese, Piazza Marconi	50	50
Coggiola, Via Roma 117	73	73
	123	123

CREDITI

I crediti esposti nell'attivo circolante ammontano ad Euro/000 43.830.

Di seguito esponiamo in dettaglio le voci che compongono detto valore.

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
CREDITI VERSO CLIENTI		
TERZI	780	89
Fondo svalutazione crediti	-26	-26
	754	63

I crediti verso clienti terzi rilevano l'ammontare delle fatture emesse per canoni di locazione al netto della svalutazione registrata nei precedenti esercizi.

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017		31 dicembre 2016	
CREDITI VERSO CONTROLLANTE				
Crediti Commerciali		33.703		7.333
Crediti per consolidato fiscale		475		716
Altri crediti		177		177
Altro	4		4	
IRES: istanza di rimborso Irap	173		173	
		34.355		8.226

La voce "crediti commerciali" indica lo stanziamento per fatture da emettere verso Banco BPM riguardanti i servizi resi di competenza dell'esercizio.

I crediti per consolidato fiscale sono composti per Euro/000 288 per crediti d'imposta 2016 e per Euro/000 187 dal credito d'imposta sul risultato dell'esercizio in esame. La società ha esercitato l'opzione di cui all'art. 117, comma 1 del TUIR. Nella tabella sopra riportata è dettagliata la composizione del credito stesso.

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
CREDITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE		
Aletti Banca	2.743	1.737
Aletti Fiduciaria	123	132
Aletti Gestielle	0	881
Bipielle Real Estate	305	396
BRF	3	0
Lido dei Coralli	1	0
Perca	1	0
PMG	1	1
Release	76	76
Sviluppo Comparto 8	2	0
Società Gestione Servizi	3.070	3.180
Tecmarket	285	200
Terme Ioniche	3	3
	6.613	6.606

I crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante rilevano l'ammontare delle fatture emesse e da emettere a fronte dei servizi resi di global service per il periodo in esame. Più precisamente:

Società del Gruppo	Fatture emesse	Euro/000	3	
	Fatture da emettere	Euro/000	6.610	6.613

Valori espressi in migliaia di Euro

CREDITI TRIBUTARI	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
IRAP: Crediti d'imposta	0	0
IRPEF: acconto 17% su TFR	2	2
IVA: Imposta a credito	523	754
IRAP: Acconto d'imposta	240	242
	765	998

Valori espressi in migliaia di Euro

IMPOSTE ANTICIPATE	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
IRES	701	825
IRAP	94	105
	795	930

Le **attività fiscali anticipate** sono iscritte se è probabile che sarà realizzato un reddito imponibile futuro a fronte del quale potrà essere recuperata l'attività stessa e tenendo conto delle possibilità di recupero offerte dalla specifica normativa fiscale vigente che potrebbe prevedere possibilità di realizzo anche in assenza di imponibili futuri.

Inoltre, le attività fiscali per imposte anticipate che non risultino recuperabili in una prospettiva individuale possono essere recuperate nell'ambito del Consolidato Fiscale del Gruppo Banco BPM di cui la società fa parte.

Sulla base di tali presupposti e di quanto rappresentato dalla Capogruppo circa la recuperabilità delle differenze temporanee in ambito di consolidato fiscale, al 31 dicembre 2017 la società rileva attività anticipate iscritte per Euro/000 795.

Il dettaglio delle imposte anticipate è illustrato nel paragrafo "Note relative alla fiscalità anticipata e differita".

Valori espressi in migliaia di Euro

ALTRI CREDITI	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Fornitori c/anticipi	480	165
Altri crediti	18	5
BRE: altri crediti	51	53
	549	223

I **crediti verso altri** sono costituiti principalmente dalla voce "fornitori c/anticipi" che si riferisce al pagamento di canoni di locazione e spese condominiali.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità liquida è relativa alla giacenza bancaria alla data in esame.

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Conti correnti Bancari	3	7
Banco BPM (rete B P V)	3	7
	3	7

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I risconti attivi ammontano ad Euro/000 1.292 e si riferiscono a quote di costo di competenza futura rispetto al periodo in esame.

PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio netto, al 31 dicembre 2017, pari a Euro/000 34.236 si compone come segue:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Capitale sociale	1.300	1.300
Riserva sovrapprezzo azioni	18.186	19.155
Riserva legale	68	68
Altre riserve	15.000	15.000
Utile / perdita di periodo	-318	-969
	34.236	34.554

Capitale Sociale

Il capitale sociale, invariato rispetto all'esercizio precedente, ammonta ad Euro/000 1.300 ed è così ripartito :

Società	% Quote
Banco BPM SpA	92,31
Bipielle Real Estate SpA	4,61
Banca Aletti SpA	1,00
Società Gestione Servizi BP Soc.Cons.p Az.	1,00
Aletti Gestielle SGR SpA (*)	0,54
Holding di Partecipazioni Finanziarie BP SpA	0,54
Totale	**100,00**

Riserva sovrapprezzo azioni

La riserva sovrapprezzo azioni presenta un valore pari ad Euro/000 18.186 variato rispetto al precedente esercizio per un importo pari alla perdita d'esercizio 2016 di Euro/000 969.

Riserva legale

La riserva legale presenta un valore pari ad Euro/000 68 al 31 dicembre 2017 e risulta invariata al precedente esercizio.

Altre riserve

La voce presenta un importo pari ad Euro/000 15.000 e risulta invariata rispetto al 31 dicembre 2016.

PROSPETTO DELLA VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (ART 2427 comma 1, n.4 C.C. e OIC 28)

Valori espressi all'unità Euro

Descrizione	Patrimonio Netto al 31/12/2014	Modifica saldi apertura	Patrimonio Netto al 01/01/2015	Allocazione risultato: Riserve	Allocazione risultato: Dividendi	Allocazione risultato: Altre destinazioni	Variazioni dell'esercizio: Variazioni di riserve	Variazioni dell'esercizio: Operazioni sul Patrimonio: Emissione	Variazioni dell'esercizio: Operazioni sul Patrimonio: Acquisto	Variazioni dell'esercizio: Operazioni sul Patrimonio: Distribuzione	Risultato di periodo 2015	Patrimonio Netto al 31/12/2015
Capitale Sociale	1.300	0	1.300	0	0	0	0	0	0	0	0	1.300
Riserva da sovrapprezzi di emissione	24.914	0	24.914	-5.429	0	0	0	0	0	0	0	19.485
Riserve:	15.068	0	15.068	0	0	0	0	0	0	0	0	15.068
a) di utili	68	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	68
- riserva legale	68	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	68
b) altre	15.000	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
- versamenti soci in c/capitale	15.000	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
Utili / Perdite portate a nuovo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile / Perdita dell'esercizio	-5.429	0	-5.429	5.429	0	0	0	0	0	0	-330	-330
PATRIMONIO NETTO	35.853	0	35.853	0	0	0	0	0	0	0	-330	35.523

Valori espressi all'unità Euro

Descrizione	Patrimonio Netto al 31/12/2015	Modifica saldi apertura	Patrimonio Netto al 01/01/2016	Allocazione risultato: Riserve	Allocazione risultato: Dividendi	Allocazione risultato: Altre destinazioni	Variazioni dell'esercizio: Variazioni di riserve	Variazioni dell'esercizio: Operazioni sul Patrimonio: Emissione	Variazioni dell'esercizio: Operazioni sul Patrimonio: Acquisto	Variazioni dell'esercizio: Operazioni sul Patrimonio: Distribuzione	Risultato di periodo 2016	Patrimonio Netto al 31/12/2016
Capitale Sociale	1.300	0	1.300	0	0	0	0	0	0	0	0	1.300
Riserva da sovrapprezzi di emissione	19.485	0	19.485	-330	0	0	0	0	0	0	0	19.155
Riserve:	15.068	0	15.068	0	0	0	0	0	0	0	0	15.068
a) di utili	68	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	68
- riserva legale	68	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	68
b) altre	15.000	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
- versamenti soci in c/capitale	15.000	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
Utili / Perdite portate a nuovo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile / Perdita dell'esercizio	-330	0	-330	330	0	0	0	0	0	0	-969	-969
PATRIMONIO NETTO	35.523	0	35.523	0	0	0	0	0	0	0	-969	34.554

Valori espressi all'unità Euro

Descrizione	Patrimonio Netto al 31/12/2016	Modifica saldi apertura	Patrimonio Netto al 01/01/2017	Allocazione risultato: Riserve	Allocazione risultato: Dividendi	Allocazione risultato: Altre destinazioni	Variazioni dell'esercizio: Variazioni di riserve	Variazioni dell'esercizio: Operazioni sul Patrimonio: Emissione	Variazioni dell'esercizio: Operazioni sul Patrimonio: Acquisto	Variazioni dell'esercizio: Operazioni sul Patrimonio: Distribuzione	Risultato di periodo 2017	Patrimonio Netto al 31/12/2017
Capitale Sociale	1.300	0	1.300	0	0	0	0	0	0	0	0	1.300
Riserva da sovrapprezzi di emissione	19.155	0	19.155	-969	0	0	0	0	0	0	0	18.186
Riserve:	15.068	0	15.068	0	0	0	0	0	0	0	0	15.068
a) di utili	68	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	68
- riserva legale	68	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	68
b) altre	15.000	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
- versamenti soci in c/capitale	15.000	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
Utili / Perdite portate a nuovo	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Utile / Perdita dell'esercizio	-969	0	-969	969	0		0	0	0	0	-318	-318
PATRIMONIO NETTO	34.554	0	34.554	0	0	0	0	0	0	0	-318	34.237

PROSPETTO DELLA DISPONIBILITA' E DISTRIBUIBILITA' DEL PATRIMONIO NETTO
(ART 2427 comma 1, n.7-bis C.C. e OIC 28)

Descrizione	Importo	Origine/natura		Utilizzazione (1) (A, B, C, D)	Quota disponibile (2)	Utilizzazioni nei tre precedenti periodi	
		Riserva di capitale	Riserva di utili			per copertura perdite	per altri utilizzi
Capitale Sociale	1.300						
Riserva da sovrapprezzi di emissione	18.186	18.186			18.186	1.616	
Riserve:	15.068	15.000	68		15.000		
a) di utili	68	0	68		0		
- riserva legale	*68*		*68*	B			
b) altre	15.000	15.000	-		15.000		
- versamenti soci in c/capitale	*15.000*	*15.000*		A, B, C	15.000		
Utile / Perdita dell'esercizio	-318						
Totale Parimonio Netto	**34.237**	**33.186**	**68**		**33.186**	**1.616**	**-**
Quota non distribuibile							
Residua quota distribuibile					**33.186**		

(1) Utilizzazione
A: per aumento capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci
D: per altri vincoli statutari

(2) Disponibilità
Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

(3) La riserva può essere utilizzata per la copertura delle perdite di esercizio solo dopo aver utilizzato le riserve di utili disponibili e la riserva legale come stabilito dall'art. 6 del D.Lgs. N.38/05. In tal caso essa è reintegrata accantonando gli utili degli esercizi sucessivi.

FONDI PER RISCHI ED ONERI: ALTRI FONDI

La voce **Fondi per Rischi ed Oneri** ammonta ad Euro/000 542, rileva passività di ammontare e scadenza incerti ed è composto come indicato nella tabella seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017			31 dicembre 2016		
Fondo rischi ed oneri		100			100	
Fondo di solidarietà		265			508	
Fondi rischi per il personale		177			178	
Fondo rischi: premi fedeltà	43			51		
Fondo rischi: personale dipendente	134		542	127		786

Il fondo rischi ed oneri è riferito all'accantonamento stimato per accordi transattivi.

Il decremento dei fondi rischi inerenti il personale è relativo alla movimentazione intervenuta nel corso del 2017 per il personale approdato al fondo si solidarietà.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

La voce rappresenta il debito maturato al 31 dicembre 2017 relativo al trattamento di fine rapporto nei confronti dei dipendenti, al netto delle quote destinate ai fondi di previdenza integrativa, per un ammontare pari a Euro/000 497.

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017			31 dicembre 2016		
Valore iniziale			537			647
Incrementi del periodo	6			7		
- versamenti a fondo pensione/tesoreria inps		6			7	
Utilizzi per erogazione		-46	-40		-117	-110
			497			537

DEBITI

I debiti esposti in bilancio ammontano a Euro/000 60.454 e sono specificati nelle sottostanti tabelle di dettaglio.

Valori espressi in migliaia di Euro

DEBITI VERSO BANCHE	31 dicembre 2017			31 dicembre 2016		
Conti correnti Bancari			44.835			20.259
Banco BPM (rete B P V)		44.835			20.259	
di cui interessi maturati	*207*			*35*		
			44.835			20.259

Valori espressi in migliaia di Euro

DEBITI V/ FORNITORI TERZI	31 dicembre 2017			31 dicembre 2016		
			11.534			8.556
			11.534			8.556

I debiti verso terzi sono così composti:

Fornitori terzi	Fatture ricevute	Euro/000	895	
	Fatture da ricevere	Euro/000	10.639	11.534

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017		31 dicembre 2016	
DEBITI VERSO CONTROLLANTE				
Debiti Commerciali		1.423		1.140
Fatture ricevute	42		0	
Fatture da ricevere	1.381		1.140	
Altri debiti		741		846
		2.164		1.986

I debiti verso la controllante Banco BPM sono costituiti da fatture ricevute per canoni di locazione e fatture da ricevere per funzioni di gruppo. La voce "Altri debiti" rileva il debito per personale in distacco presso la società alla data in esame.

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017		31 dicembre 2016	
DEBITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE				
Bipielle Real Estate		1.175		0
Fatture ricevute	1.175		0	
Società Gestione Servizi		197		77
Fatture da ricevere	197		77	
Release		5		5
Fatture ricevute	5		5	
		1.378		82

I debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante sono così composti:

Società del Gruppo	Fatture ricevute	Euro/000	1.181	
	Fatture da ricevere	Euro/000	197	1.378

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
DEBITI TRIBUTARI		
Ritenute Irpef su lavoro autonomo e provvigioni	14	26
Ritenute Irper su lavoro dipendente	100	110
Erario c/IVA	0	885
	114	1.021

I debiti tributari rilevano l'ammontare delle ritenute su lavoro autonomo e lavoro dipendente relative ai corrispettivi erogati nel mese di dicembre.

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
DEBITI vs ISTITUTI PREVIDENZIALI		
INPS: Contributi su lavoro dipendente	117	123
	117	123

I debiti verso Istituti Previdenziali si riferiscono ai contributi sulle retribuzioni erogate nel mese di dicembre.

Valori espressi in migliaia di Euro

ALTRI DEBITI	31 dicembre 2017		31 dicembre 2016	
Verso Società del Gruppo		193		173
Bipielle Real Estate	152		163	
Società Gestione Servizi	41		10	
Verso Altri		118		115
Depositi cauzionali su contratti di locazione attivi	47		47	
Debiti v/dipendenti per competenze maturate	71		68	
		311		288

I debiti verso Società del Gruppo rilevano principalmente il debito relativo ai costi per il personale distaccato.

I debiti verso altri rappresentano le competenze maturate nei confronti dei dipendenti nonchè i debiti per depositi cauzionali su contratti di affitto attivi.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I risconti passivi rilevano quote di ricavi fatturati per servizi resi di competenza futura rispetto al periodo in esame per un ammontare di Euro/000 10.

NOTE RELATIVE ALLA FISCALITA' ANTICIPATA E DIFFERITA

Le attività per imposte anticipate, IRES e IRAP, ammontano ad Euro/000 795 e sono state calcolate secondo le aliquote in vigore alla data di redazione del presente bilancio.
L'entità e le variazioni intervenute nel periodo in esame sono dettagliate nelle tabelle di seguito esposte.

COMPOSIZIONE IMPOSTE ANTICIPATE

Valori espressi in migliaia di Euro

In contropartita al Conto Economico:	IRES	IRAP	Totale
- Spese per rischi svalutazione crediti	-	-	-
- Spese del personale deducibili in esercizi successivi	122.071	-	122.071
- Maggiori ammortamenti anno 2009 e 2010	312.847	50.838	363.685
- Avviamento	265.813	43.195	309.008
	700.731	**94.033**	**794.764**

Variazione dell imposte anticipate nel periodo	IRES	IRAP	Totale
Situazione al 1° gennaio 2017	825.260	105.080	930.341
- imposte anticipate createsi nel periodo	5.366	-	5.366
- imposte anticipate riversate nel periodo	- 129.895	- 11.048	- 140.943
	700.731	**94.032**	**794.764**

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione al 31 dicembre 2017 ammonta complessivamente ad Euro/000 225.668 ed è composto da ricavi per canoni di affitto e servizi di global service da Società del Gruppo e Terzi.

Valori espressi in migliaia di Euro

RICAVI NETTI D'ESERCIZIO	31 dicembre 2017		31 dicembre 2016	
Terzi		1.308		713
Affitti Attivi	486		465	
Servizi di Global Service	822		248	
Società del gruppo: servizi di global service		223.703		228.442
Banco BPM (*)	203.109		208.042	
Aletti Banca (*)	6.764		5.679	
Aletti Fiduciaria	123		132	
Aletti Gestielle (*)	0		871	
Bipielle Real Estate (*)	305		396	
Lido dei Coralli	1		1	
Perca	1		0	
PMG	1		1	
Release	76		76	
Sviluppo Comparto 8	2		2	
Società Gestione Servizi (*)	13.033		13.040	
Tecmarket	285		200	
Terme Ioniche	3		3	
		225.011		229.155

Le posizioni contrassegnate da (*) indicano i ricavi verso le controparti che partecipano al consorzio secondo le percentuali indicate nella tabella esposta alla voce Patrimonio Netto.

Valori espressi in migliaia di Euro

ALTRI RICAVI	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Recupero personale distaccato	317	0
Altri	340	356
	657	356

La voce "recupero personale distaccato", rispetto al periodo in comparazione, è stata riclassificata dalla voce "spese per il personale" in relazione ai principi contabili esposti nell'OIC 12.

La voce "altri" è costituita principalmente dal riaddebito della quota a carico del cliente dell'imposta di registro sui contratti d'affitto e da rimborsi assicurativi per danni subiti incassati nel periodo in esame.

I ricavi della Società sono stati conseguiti interamente in Italia.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano a Euro/000 225.563 e sono dettagliati nelle tabelle sottostanti.

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO

I costi per materie prime, sussidiarie e di consumo ammontano a Euro/000 72 e sono relativi ad acquisti di piccola attrezzatura d'ufficio e carburanti.

SPESE PER PRESTAZIONE DI SERVIZI

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017		31 dicembre 2016	
Spese da Società del Gruppo		2.740		3.200
Banco BPM: funzioni di gruppo	1.381		1.140	
Banco BPM: altri costi	24		27	
Banco BPM: riaddebiti attività immobiliari	9		18	
Società Gestione Servizi: spese per servizi	195		330	
Bipielle Real Estate: riaddebiti attività immobiliari	1.115		1.664	
Release: riaddebiti attività immobiliari	16		21	
Altre		53.262		51.493
Consulenze tecniche e visure	957		1.026	
Provvigioni di intermediazione	24		46	
Costi per utenze	4.144		4.463	
Manutenzioni immobili	17.684		17.323	
Altre manutenzioni	1.477		2.019	
Spese pulizia e disinfestazione	9.237		9.384	
Spese trasporto arredi	339		768	
Iva prorata	12.743		15.224	
Emolumenti Amministratori Sindaci	63		54	
Compensi società di revisione	60		40	
Altre spese	611		1.147	
di cui Prestazioni di Terzi	*25*		*472*	
Fatture da ricevere per attività proprie	0		0	
Personale distaccato	5.923		0	
		56.002		54.693

La voce "recupero personale distaccato", rispetto al periodo in comparazione, è stata riclassificata dalla voce "spese per il personale" in relazione ai principi contabili esposti nell'OIC 12.

SPESE PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017		31 dicembre 2016	
Affitti da Società del Gruppo		49.373		49.318
Banco BPM	1.003		997	
Banca Popolare di Milano	494		0	
Aletti Gestielle	0		90	
Bipielle Real Estate	47.336		47.727	
Release	539		504	
Altri affitti e noleggi da terzi		109.602		110.223
Affitti passivi: Generali Immobiliare	52.192		52.431	
Affitti passivi: Altri affitti	57.107		57.380	
Noleggi attrezzature / auto aziendali	302		412	
		158.974		159.541

SPESE PER IL PERSONALE

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017		31 dicembre 2016	
Retribuzioni		2.122		2.162
Contributi		581		564
TFR		137		135
Altri costi		65		6.224
Premi fedeltà	-5		13	
Sistema incentivante	32		25	
Fondi pensione e assistenza	44		31	
Buoni mensa	0		28	
Assicurazione sanitaria	28		28	
Trasferte	29		40	
Fondo di solidarietà	-133		0	
Incentivo all'esodo	0		136	
Altro	71		113	
Personale distaccato	0		6.088	
Recupero costi personale distaccato	0		-279	
		2.905		9.085

Il costo ed il recupero per il "personale distaccato" esposto nel periodo in comparazione è stato riclassificato nell'esercizio in corso rispettivamente nelle "Spese per prestaioni di servizi" e negli "Altri ricavi".

La voce "buoni mensa" è stata riclassificata tra le "altre spese" per prestazioni di servizi come previsto dai principi contabili (OIC12).

COMPOSIZIONE PERSONALE	01/01/2017	Incremento	Decremento	31/12/2017
Forza lavoro				
Dirigenti	2			2
Quadri 3° e 4° livello	23		-4	19
Quadri 1° e 2° livello	36		-5	31
Categorie professionali	55	1	-6	50
	116	1	-15	102

AMMORTAMENTI

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017		31 dicembre 2016	
Ammortamento migliorie su beni di terzi	4.704		4.548	
Ammortamento beni materiali	1.363	6.067	1.054	5.602
Svalutazione crediti	0		9	
Ripresa Fondi rettificativi dell'attivo	0	0	-1	9
		6.067		5.611

Gli ammortamenti sulle migliorie di beni di terzi sono calcolati in base alla durata dei relativi contratti d'affitto.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI

Nessun accantonamento a Fondo rischi ed oneri è stato registrato a carico del periodo in esame.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Multe e sanzioni	38	3
IMU	1	1
Imposte di registro	1.310	1.255
Tassa vidimazione libri sociali	1	1
Occupazione spazi e altre tasse comunali	4	36
Indennità recesso anticipato contratto d'affitto	166	159
Marche da bollo	7	47
Altre	14	20
	1.542	1.522

La voce prevalente che compone gli altri oneri di gestione è relativa alle imposte di registro pagate nel corso del periodo in esame per la registrazione dei contratti di affitto.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

PROVENTI FINANZIARI

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Banco BPM (rete B P V)	2	2
interessi attivi su conti correnti	1	2
Altri interessi attivi	1	0
	2	2

ONERI FINANZIARI

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Banco BPM (rete B P V)	207	80
interessi passivi su conti correnti	207	80
	207	80

Gli interessi passivi derivano dall'utilizzo del fido nel corso dell'anno 2017 per un importo massimo di 57,5 milioni di Euro.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito di periodo sono pari a Euro/000 217 e sono così composte:

IRES	imposte correnti del periodo	Euro/000	187		
	imposte di competenza esercizio precedente	Euro/000	-292	-105	
IRAP	imposte correnti	Euro/000		23	
Imposte anticipate / differite		Euro/000		-135	-217

Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo di bilancio

Voci	Imponibile	IRES
Utile (perdita) prima delle imposte	**-100**	
Onere fiscale teorico (24%)		**-24**
Variazioni in aumento permanenti	552	133
Variazioni in aumento temporanee	22	5
Variazione in diminuzione permanenti	-717	-172
Variazione in diminuzione temporanee	-534	-128
Onere fiscale effettivo IRES	**-777**	**-186**
imposte di esercizi precedenti già esposti in bilancio		**292**

Voci	Imponibile	IRAP
Utile (perdita) prima delle imposte risultato economico risultante ai fini IRAP	**8.616**	
Onere fiscale teorico (4,0302%)		**347**
Variazioni in aumento permanenti	18	1
Variazioni in aumento temporanee	0	0
Variazione in diminuzione permanenti	-741	-30
Variazione in diminuzione temporanee	-283	-11
Deduzioni	-7.659	-309
Onere fiscale effettivo IRAP	**-49**	**0**
imposte di esercizi precedenti già esposti in bilancio		**-23**

RISULTATO DI ESERCIZIO

Il risultato di periodo rileva una perdita al 31 dicembre 2017 pari ad Euro/000 318.

ALTRE INFORMAZIONI

GARANZIE RICEVUTE

Banco BPM ha rilasciato fidejussioni a favore della Società per Euro/000 3.678 a garanzia del pagamento dei canoni di locazione verso terzi.

Informazioni richieste dall'art. 2427 c.c.

La Società non possiede partecipazioni direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona in imprese controllate e collegate. (comma 5)

La Società non possiede né crediti e/o debiti di durata residua superiore a cinque anni, né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.(comma 6).

La Società non ha effettuato operazioni espresse in unità di conto diversa dall'Euro. (comma 6-bis)

La Società non ha posto in essere operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine. (comma 6-ter)

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcun valore iscritto nell'attivo dello Stato Patrimoniale. (comma 8)

La Società non ha posto in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale. (comma 9)

Nel corso dell'esercizio sono stati corrisposti compensi agli amministratori e compensi ai sindaci come da tabella seguente: (comma 16)

	Delibera incarico	Importo compenso 2017
Consiglio di Amministrazione	01/04/2015	16.629
Collegio Sindacale	05/04/2017	46.329

L'ammontare spettante alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. per l'attività di competenza dell'esercizio è pari a Euro/000 41. (comma 16-bis)

La Società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o altri valori simili. (comma 18)

La Società non ha emesso altri strumenti finanziari. (comma 19)

La Società non ha costituito alcun patrimonio destinato ad uno specifico affare. (comma 20)

La Società non ha posto in essere contratti relativi al finanziamento di uno specifico affare. (comma 21)

La Società non ha posto in essere operazioni di locazione finanziaria. (comma 22)

La Società ha effettuato operazioni con parti correlate per il cui dettaglio si rimanda ai commenti delle relative voci. Tutti i rapporti con le società del Gruppo di appartenenza avvengono a normali condizioni di mercato. (comma 22-bis)

La Società non ha accordi non risultanti dallo stato patrimoniale. (comma 22-ter)

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (22-quater)

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2017.

Informazioni sul bilancio consolidato (Capogruppo) (22-quinquies e sexies)

Il bilancio della Società è incluso nel bilancio consolidato del Banco BPM S.p.A.

La Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2017 sarà messa a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede sociale e Borsa Italiana, nonché resa disponibile sul sito internet www.bancobpm.it e sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO (comma 22-septies)

Signori Soci,

dopo l'esposizione della Relazione sulla Gestione e l'esame del bilancio nelle sue componenti di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, sottoponiamo alla Vostra approvazione il Bilancio di Esercizio 2017.

L'esercizio chiude con una perdita di Euro 317.559

che si propone di COPRIRE mediante UTILIZZO DELLA RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI.

OPERAZIONI CON LE PARTI CORRELATE (Art. 2427 comma 22-bis)

Di seguito si riporta la tabella di dettaglio:

Voce di bilancio	Totale Voce di Bilancio	Società del Gruppo (Intercompany)	Operazioni con società collegate	Entità che esercitano un'influenza notevole	Dirigenti con Responsabilità Strategiche (1)
STATO PATRIMONIALE - ATTIVO					
Immobilizzazioni immateriali	**44.235**	**0**	**0**	**0**	**0**
- migliorie su beni di terzi	44.235				
Immobilizzazioni materiali	**6.247**	**0**	**0**	**0**	**0**
- costruzioni leggere	98				
- impianti e macchinari	6.082				
- attrezzature	35				
- altri beni	32				
Immobilizzazioni Finanziarie	**10**	**0**	**0**	**0**	**0**
- crediti verso altri	10				
Rimanenze	**123**	**0**	**0**	**0**	**0**
- prodotti finiti e merci	123				
Crediti dell'attivo circolante	**43.830**	**41.019**	**0**	**0**	**0**
- verso clienti	754				
- verso imprese controllanti	34.355	34.355			
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	6.664	6.664			
- verso altri	497				
- tributari	765				
- imposte anticipate	795				
Disponibilità liquide	**3**	**3**	**0**	**0**	**0**
- depositi bancari e postali	3	3			
Ratei e risconti	**1.292**	**0**	**0**	**0**	**0**
STATO PATRIMONIALE - PASSIVO					
Fondi per rischi ed oneri	**542**	**0**	**0**	**0**	**0**
- altri fondi	542				
Trattamento di fine rapporto	**498**	**0**	**0**	**0**	**0**
Debiti	**60.454**	**48.570**	**0**	**0**	**0**
- verso banche	44.835	44.835			
- verso fornitori	11.534				
- verso controllanti	2.164	2.164			
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.571	1.571			
- verso altri	118				
- tributari	114				
- verso istituti previdenziali	117				
Ratei e risconti	**10**	**0**	**0**	**0**	**0**
CONTO ECONOMICO					
Valore della produzione	**225.668**	**224.020**	**0**	**0**	**0**
- ricavi delle vendite e delle prestazioni	225.011	223.703			
- altri ricavi e proventi	658	317			
Costi della produzione	**-225.563**	**-58.035**	**0**	**0**	**-63**
- per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-72				
- per servizi	-56.002	-2.740			
- per godimento di beni di terzi	-158.974	-49.373			
- per il personale	-2.906	-5.923			-63
- ammortamenti e svalutazioni	-6.067				
- oneri diversi di gestione	-1.542				
Proventi e oneri finanziari	**-205**	**-206**	**0**	**0**	**0**
- interessi e altri oneri finanziari	-205	-206			

(1) La voce comprende Amministratori e Sindaci

Nessun ulteriore rapporto è stato intrattenuto con le società controllate, collegate, controllanti e controllate della controllante, oltre a quelli sopra indicati.
Le transazioni con le suddette società sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Dettaglio delle voci (all'unità di Euro)	Società del Gruppo (Intercompany)	Dirigenti con Responsabilità Strategiche
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
Crediti dell'attivo circolante		
- verso imprese controllanti:		
Banco BPM S.p.A.: consolidato fiscale	475	
Banco BPM S.p.A.: fatture da emettere	33.706	
Banco BPM S.p.A.: credito IRAP	174	
Totale	**34.355**	
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti:		
Aletti Fiduciaria S.p.A.: fatture da emettere	123	
Banca Aletti S.p.A.: fatture da emettere	2.743	
Bipielle Real Estate S.p.A.: fatture da emettere	305	
Bipielle Real Estate S.p.A.: altri crediti (recupero personale distaccato)	51	
BRF Property S.r.l.: fatture emesse/da emettere	3	
Lido dei Coralli S.r.l.: fatture da emettere	1	
Perca S.r.l.: fatture da emettere	1	
PMG S.r.l. in liquidazione: fatture emesse/da emettere	1	
Release S.p.A.: fatture da emettere	76	
Società Gestione Servizi BP Soc. Cons. p.A.: fatture da emettere	3.070	
Sviluppo Comparto 8 S.r.l.: fatture da emettere	2	
Tecmarket Servizi S.p.A.: fatture da emettere	285	
Terme Ioniche S.r.l.: fatture da emettere	3	
Totale	**6.664**	
Disponibilità liquide		
Conto corrente 166535 presso Banco BPM S.p.A.	**3**	
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
Debiti verso banche		
Conto corrente 163572 presso Banco BPM S.p.A.	**44.835**	
Debiti		
- verso imprese controllanti:		
Banco BPM S.p.A.: fatture ricevute/da ricevere	1.423	
Banco BPM S.p.A.: altri debiti (personale distaccato)	741	
Totale	**2.164**	
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti:		
Bipielle Real Estate S.p.A.: fatture ricevute	1.175	
Bipielle Real Estate S.p.A.: altri debiti (personale distaccato)	152	
Società Gestione Servizi BP Soc. Cons. p.A.: fatture da ricevere	197	
Società Gestione Servizi BP Soc. Cons. p.A.: altri debiti (personale distaccato)	41	
Release S.p.A.: fatture da ricevere	5	
Totale	**1.571**	

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

- ricavi delle vendite e delle prestazioni:

Banco BPM S.p.A.: global service	203.109	
Aletti Fiduciaria S.p.A.: global service	123	
Banca Aletti S.p.A.: global service	6.764	
Bipielle Real Estate S.p.A.: global service	305	
Lido dei Coralli S.r.l.: global service	1	
Perca S.r.l.: global serice	1	
PMG S.r.l. in liquidazione: global service	1	
Release S.p.A.: global service	76	
Società Gestione Servizi BP Soc. Cons. p.A.: global service	13.033	
Sviluppo Comparto 8 S.r.l.: global service	2	
Tecmarket Servizi S.p.A.: global service	285	
Terme Ioniche S.r.l.: global service	3	
Totale	**223.703**	

- altri ricavi e proventi:

Bipielle Real Estate S.p.A.: recupero personale distaccato	**317**	

Costi della produzione

- per servizi:

Banco BPM S.p.A.: funzioni di gruppo	-1.381	
Banco BPM S.p.A.: spese bancarie	-24	
Banco BPM S.p.A.: riaddebiti attività immobiliare	-9	
Bipielle Real Estate S.p.A.: riaddebiti attività immobiliare	-1.115	
Release S.p.A.: riaddebiti attività immobiliare	-16	
Società Gestione Servizi BP Soc. Cons. p.A.: per servizi	-195	
Totale	**-2.740**	

- per godimento beni di terzi:

Banco BPM S.p.A.: affitti passivi	-1.003	
Banca Popolare di Milano.: affitti passivi	-494	
Bipielle Real Estate S.p.A.: affitti passivi	-47.336	
Release S.p.A.: affitti passivi	-539	
Totale	**-49.373**	

- per il personale:

Compenso amministratori e sindaci		-63
Banco BPM S.p.A.: spese personale distaccato	-4.935	
Bipielle Real Estate S.p.A.: spese personale distaccato	-935	
Società Gestione Servizi BP Soc. Cons. p.A.: spese personale distaccato	-53	
Totale	**-5.923**	

Proventi e oneri finanziari

Interessi attivi conto corrente 163572 e 166535 presso Banco BPM S.p.A.	1	
Interessi passivi conto corrente 163572 presso Banco BPM S.p.A.	-207	
Totale	**-206**	

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 2497/BIS DEL CODICE CIVILE

A partire dal 1 gennaio 2017 l'attività di direzione e coordinamento di BP Property Management. Soc. Cons. a r.l. è svolta da Banco BPM S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza F. Meda 4, ossia dalla società bancaria, costituita in forma di società per azioni, originata a seguito dell'operazione di fusione tra Banco Popolare Soc. Coop. e Banca Popolare di Milano S.c.a r.l.

Ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene fornito un prospetto riepilogativo dei dati essenziali pubblicati negli ultimi bilanci approvati da Banco Popolare Soc.Coop. e Banca Popolare di Milano S.c.ar.l..

Banco Popolare Soc. Coop.

(milioni di euro)	31/12/2016	31/12/2015	Variaz.
Dati economici			
Margine finanziario	1.480,7	1.478,6	0,1%
Commissioni nette	1.207,8	1.357,8	(11,1%)
Proventi operativi	2.678,9	3.140,0	(8,3%)
Oneri operativi	(2.247,7)	(2.164,9)	3,8%
Risultato della gestione operativa	631,3	975,0	(35,3%)
Risultato lordo dell'operatività corrente	(1.912,5)	60,1	
Risultato netto senza FVO	(1.314,3)	185,9	
Impatto FVO	5,6	1,0	
Risultato netto	(1.308,7)	186,9	

(milioni di euro)	31/12/2016	31/12/2015 (*)	Variaz.
Dati patrimoniali			
Totale dell'attivo	116.639,4	119.226,1	(2,2%)
Crediti verso clientela (lordi)	82.117,7	84.245,8	(2,5%)
Attività finanziarie e derivati di copertura	22.477,5	22.982,3	(2,2%)
Patrimonio netto	6.144,8	6.689,2	(8,1%)
Attività finanziarie della clientela			
Raccolta diretta	89.547,1	91.142,0	(1,7%)
Raccolta indiretta	61.968,2	64.306,4	(3,6%)
- Risparmio gestito	31.976,2	31.230,8	2,4%
- Fondi comuni e Sicav	18.751,4	18.124,6	3,5%
- Gestioni patrimoniali mobiliari e in fondi	2.956,0	2.978,2	(0,7%)
- Polizze assicurative	10.268,8	10.127,9	1,4%
- Risparmio amministrato	29.992,0	33.075,6	(9,3%)
Dati della struttura			
Numero medio dei dipendenti e altro personale (**)	14.486	14.797	
Numero degli sportelli bancari (***)	1.697	1.814	

(*) I dati sono stati riesposti per omogeneità di confronto.
(**) Media ponderata del personale calcolata su base mensile. Non comprende gli Amministratori o Sindaci della Società.
(***) Inclusi gli sportelli di tesoreria e le casse remote.

Banca Popolare di Milano S.C. a r.l.

Valori in migliaia di Euro

Principali dati patrimoniali	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni valore	Variazioni %
Crediti verso clientela	34.230.459	33.474.317	756.142	2,3
di cui: sofferenze nette	1.559.721	1.467.070	92.651	6,3
Immobilizzazioni	1.105.079	1.251.017	-145.938	-11,7
Raccolta diretta (*)	35.122.372	36.183.785	-1.061.413	-2,9
Raccolta indiretta da clientela	30.902.811	31.837.844	-935.033	-2,9
di cui: risparmio gestito	21.279.567	19.917.104	1.362.463	6,8
di cui: risparmio amministrato	9.623.244	11.920.740	-2.297.496	-19,3
Totale attività	48.286.593	47.443.264	843.329	1,8
Patrimonio netto escluso Utile (perdita) del periodo	4.121.013	4.213.589	-92.576	-2,2
Patrimonio di Vigilanza	4.605.614	4.811.400	-205.786	-4,3
di cui: Common Equity Tier 1	3.946.003	3.880.755	65.248	1,7

Principali dati economici	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni valore	Variazioni %
Margine di interesse	722.668	741.197	(18.529)	-2,5
Proventi operativi	1.492.642	1.534.962	(42.320)	-2,8
Oneri operativi (**)	(917.818)	(937.665)	19.847	-2,1
di cui: costo del personale (**)	(565.486)	(573.540)	8.054	-1,4
Risultato della gestione operativa	307.314	597.297	(289.983)	-48,5
Rettifiche di valore nette su crediti e altre operazioni	(411.691)	(325.525)	(86.166)	26,5
Utile (perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	11.022	295.117	(284.095)	-96,3
Risultato netto	65.722	241.117	(175.395)	-72,7

Struttura operativa	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni valore	Variazioni %
Organico (dipendenti e altro personale)	7.195	7.257	-62	-0,9
Numero degli sportelli	635	637	-2	-0,3

(*) La voce comprende: i debiti verso clientela, i titoli in circolazione e le passività finanziarie valutate al fair value.
(**) Il dato al 31.12.2016 è al netto degli oneri per il "Fondo di Solidarietà" e dei costi straordinari per la fusione.

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Verona, 6 febbraio 2018

BP Property Management Soc. Cons. a r.l.
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione