

PUNTA DI FERRO S.R.L. (Unisoggettiva)

Costituita a Forlì il 01 Settembre 2000

a rogito Notaio Dott. Adalberto Mercatali, Rep. 88.790

iscritta al Registro delle Imprese di Bologna al n. 03159270408

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo Finanziario spa

Capitale sociale € 87.202.911,16 interamente versato

Sede sociale in Bologna, Via Stalingrado nr. 45

Codice fiscale e Partita I.V.A. 03159270408

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2014 - (ART. 2424 C.C.)

(importi in euro)

STATO PATRIMONIALE	2014	2013
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI	87.013.762	89.978.879
I Immateriali	228.627	457.254
1) costi di impianto e di ampliamento	320	640
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	228.307	456.614
II Materiali	86.754.401	89.490.891
1) terreni e fabbricati	86.753.191	89.488.471
4) altri beni	1.210	2.420
III Finanziarie	30.734	30.734
1) Partecipazioni		
d) altre imprese	6.234	6.234
2) Crediti		
d) verso altri		
-esigibili entro l'esercizio successivo	24.500	24.500
C) ATTIVO CIRCOLANTE	12.905.463	8.754.310
II Crediti	8.164.008	1.033.178
1) verso clienti		
-esigibili entro l'esercizio successivo	500.931	560.620
4) verso controllanti		
-esigibili entro l'esercizio successivo	16.668	15.622
4 bis) crediti tributari		
-esigibili entro l'esercizio successivo	0	11.654
4 ter) imposte anticipate		
-esigibili entro l'esercizio successivo	213	173.169
5) verso altri		
-esigibili entro l'esercizio successivo	7.646.196	272.113
IV Disponibilità liquide	4.741.454	7.721.132
1) depositi bancari e postali	4.741.331	7.720.930
3) danaro e valori in cassa	123	202
D) RATEI E RISCONTI	37.112	26.709
TOTALE ATTIVO	99.956.337	98.759.898
A) PATRIMONIO NETTO	97.659.846	97.127.676
I Capitale	87.202.911	87.202.911
IV Riserva legale	287.375	140.810
VII Altre riserve	6.853.390	6.853.052
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX Utile (perdita) dell'esercizio	3.316.169	2.930.903
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	773	629.704
3) altri	773	629.704
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI	2.282.960	994.309

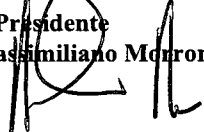
aw

6) Acconti		
-esigibili entro l'esercizio successivo	0	33.175
7) Debiti verso fornitori		
-esigibili entro l'esercizio successivo	138.917	283.864
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
-esigibili entro l'esercizio successivo	0	43.104
11) Debiti verso controllanti		
-esigibili entro l'esercizio successivo	182.663	157.349
12) Debiti tributari		
-esigibili entro l'esercizio successivo	23.221	8.576
14) Altri debiti		
-esigibili entro l'esercizio successivo	1.938.159	468.241
E) RATEI E RISCONTI	12.757	8.209
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	99.956.337	98.759.898
CONTI D'ORDINE	6.173.704	6.645.947
1) Fidejussioni		
-a terzi	6.173.704	6.645.947
CONTO ECONOMICO		
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	9.687.290	8.912.712
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.193.133	7.137.797
5) Altri ricavi e proventi		
-altri ricavi e proventi	2.494.157	1.774.915
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	6.018.114	5.768.290
7) Per servizi	2.628.175	2.409.105
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	228.627	228.627
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.736.491	2.736.565
14) Oneri diversi di gestione	424.821	393.993
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	3.669.177	3.144.422
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	106.549	71.288
16) Altri proventi finanziari		
d) proventi diversi		
-da altri	109.005	71.288
17) Interessi e altri oneri finanziari		
-verso altri	2.456	0
17 bis) Utili e perdite su cambi	0	0
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	3.816	403.360
20) Proventi		
-altri	34.914	409.851
21) Oneri		
-altri	38.730	6.491
Risultato prima delle imposte	3.771.910	3.619.070
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	282.784	481.037
b) imposte differite/anticipate	172.956	207.130
23) Utile (perdita) dell'esercizio	3.316.169	2.930.903

Bologna, 12 marzo 2015

Il presente Bilancio è conforme alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente
Massimiliano Monrone



PUNTA DI FERRO S.R.L. (Unisoggettiva)

Costituita in Forlì il 01 Settembre 2000 a rogito Notaio Dott. Adalberto Mercatali, Rep. 88.790/Prot. 21.439, codice fiscale e n° d'iscrizione del Registro delle Imprese di Bologna 03159270408, R.E.A. n°498306, Partita I.V.A. n. 03159270408, Capitale Sociale Euro 87.202.911,16 interamente versato, Sede Sociale in Bologna - Via Stalingrado n. 45.

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo Finanziario SpA.

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2014

NOTA INTEGRATIVA

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2014 è stato redatto ai sensi dell'Art. 2424 del Codice Civile e viene sottoposto al Vostro esame per la conseguente approvazione.

Fatta questa breve premessa, passiamo ora all'analisi del progetto di Bilancio redatto, come per gli esercizi precedenti, secondo le norme civilistiche in vigore.

Il Bilancio di esercizio, redatto conformemente a quanto rilevabile dalle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute secondo i principi contabili generali applicati per le Società in esercizio previsti dalle leggi in vigore, è corrispondente alle operazioni aziendali verificatesi ed è conforme al dettato degli Articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa che, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2423 Codice Civile ne costituisce parte integrante.

Nella redazione del presente Bilancio e della Nota Integrativa si è tenuto conto delle modifiche normative intervenute a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs 17/01/2003 n. 6 e successive modificazioni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione sono conformi a quanto disposto dall'Art. 2426 del Codice Civile: fra i più significativi, adottati per la redazione del Bilancio al 31 Dicembre 2014, evidenziamo i seguenti:

Immobilizzazioni Immateriali

Tali immobilizzazioni sono state contabilizzate sulla base del costo di acquisto sostenuto e maggiorato degli oneri accessori ad essi direttamente imputabili.

Immobilizzazioni materiali

I beni immobili sono iscritti in bilancio al costo di acquisto o di costruzione inclusi gli oneri accessori.

Gli immobili vengono ammortizzati, tenendo conto della costante manutenzione effettuata per prolungarne l'utilizzazione nel tempo e mantenerne il valore.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte in Bilancio per il loro presumibile valore di realizzo. La partecipazione è iscritta per la quota versata al Fondo Consortile; il credito nei confronti delle varie utenze è inserito per l'importo versato a titolo di deposito cauzionale.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il loro valore nominale e sono distinti in relazione alla loro esigibilità. Si presume l'incasso nel più breve tempo possibile e comunque entro cinque anni.

Disponibilità liquide

Sono iscritte per l'effettivo importo corrispondente alle risultanze delle scritture contabili.

Debiti

I debiti sono iscritti per importi corrispondenti al loro valore nominale e sono suddivisi secondo

la loro esigibilità temporale. Si prevede di effettuare il loro pagamento nel più breve tempo

possibile e comunque entro cinque anni.

Ratei e Risconti

Sono imputati in base al principio contabile della prudenza e della competenza temporale.

Conti d'ordine

Sono iscritti in bilancio per garanzie concesse a terzi.

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

I ricavi ed i costi sono stati imputati all'esercizio secondo il principio contabile della competenza temporale.

Imposte sul reddito dell'Esercizio correnti, anticipate e differite

Le imposte correnti dell'esercizio sono appostate in misura congrua fra i debiti tributari diversi. In calce al commento relativo alle voci del Conto Economico della presente Nota Integrativa è riportato il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico ed effettivo.

La società, a partire dall'esercizio 2014 e con opzione vincolante per un triennio, ha aderito al sistema della tassazione IRES di Gruppo (in qualità di consolidata), ai sensi dell'art. 128 del DPR 917/86, del D.M. 9/6/2004 e del Regolamento sottoscritto tra le parti in data 23/12/2004. La funzione di Capogruppo consolidante spetta alla Società UnipolSai Assicurazioni Spa.

Di conseguenza, sono stati trasferiti alla consolidante i crediti e i debiti d'imposta riferiti al corrente anno, il tutto in ottemperanza a quanto previsto nel citato accordo con la società consolidante.

L'informativa di cui all'art. 2427 comma 1, n. 14) del Cod. Civile, unitamente al prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico ed effettivo sono riportati in calce al commento relativo alle voci del Conto Economico della presente Nota Integrativa.

PRINCIPI CONTABILI

I principi contabili utilizzati sono quelli stabiliti dalle Leggi in vigore e di generale applicazione per le Società in esercizio. La contabilità rispecchia fedelmente le operazioni aziendali che si sono verificate nell'esercizio.

ALTRE INFORMAZIONI

Nel Bilancio sono stati indicati gli importi delle corrispondenti voci dell'esercizio 2013, esposti sulla base di quanto indicato dall'art. 2424 del C.C., per renderli confrontabili con quelle dell'esercizio 2014.

Nessuna delle voci iscritte in bilancio è stata oggetto di conversione da valute estere: si precisa che non si sono effettuati compensi di partita, né raggruppamenti di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, inoltre non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto a più voci dello schema.

Si precisa altresì che non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'Art. 2423 Codice Civile e del 2° comma dell'Art. 2423 bis.

I criteri di valutazione ed i principi contabili adottati per il Bilancio d'esercizio 2014 non sono mutati rispetto a quelli dell'esercizio precedente e la redazione dello stesso è stata operata in conformità alle disposizioni dall'art. 2424 del Codice Civile, tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs 17/01/2003 n. 6 e successive modificazioni.

Attenendosi a quanto disposto dall'art. 16 comma 8 del Dlgs 24 giugno 1998 n. 213 il bilancio è stato redatto in unità di euro senza cifre decimali.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali indicate al punto BI dello Stato Patrimoniale, di € 228.627 sono così suddivise:

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
Costi d' impianto ed ampliamento	640	0	320	320
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	456.614	0	228.307	228.307
TOTALI	457.254	0	228.627	228.627

L'importo di € 228.627 (già al netto del relativo ammortamento) si riferisce alle spese di commercializzazione sostenute per l'avvio del centro commerciale.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali indicate al punto BII dello Stato Patrimoniale, di € 86.754.401 sono così suddivise:

- Terreni e fabbricati

Il valore di bilancio di € 86.753.191, movimentato come da tabella sottostante, è costituito:

- dal centro commerciale sito in Forlì per € 80.237.163 al netto del relativo fondo di ammortamento pari a € 10.941.346 e dal relativo terreno per € 6.516.028.

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
Centro comm.le PDF	82.972.443	0	2.735.280	80.237.163
Terreno Via Punta di Ferro	6.516.028	0	0	6.516.028
TOTALI	89.488.471	0	2.735.280	86.753.191

Il valore dei fabbricati è stato determinato dal valore dei terreni rivalutati nel tempo, maggiorato degli oneri di costruzione e a questi afferenti. Il valore di mercato, determinato da apposita perizia disponibile presso la sede della Società, risulta confermare ampiamente il valore iscritto.

La quota di ammortamento del fabbricato è stata calcolata sul valore dello stesso al netto del costo del terreno (non ammortizzabile) secondo le aliquote proprie previste dai coefficienti ministeriali, come da nuove disposizioni contenute nel Decreto Collegato alla Legge Finanziaria 2007 (DL 3.10.2006 N.262 convertito nella L.24.11.2006 N.286).

- Altri beni

Il valore di bilancio di € 6.051 da tabella sottostante, è costituito dall'acquisto di macchine ufficio, al netto del relativo fondo di ammortamento pari a € 4.841.

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
Macchine ufficio elettroniche e sistemi	2.420		1.210	1.210

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie indicate al punto BIII dello Stato Patrimoniale, di € 30.734 vengono riepilogate nel prospetto sotto riportato:

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
- Partecipazione: Consorzio Punta di Ferro	6.234	0	0	6.234
- Depositi cauzionali	24.500	0	0	24.500
TOTALI	30.734	0	0	30.734

Nelle voci che compongono le immobilizzazioni finanziarie si evidenzia: la partecipazione di € 6.234 si riferisce all'importo a carico della società in rappresentazione della quota di partecipazione all'interno del Consorzio Punta di Ferro costituito al fine di disciplinare i rapporti tra le due proprietà immobiliari nonché di gestire le spese e i servizi comuni a tutto il Centro Commerciale; si precisa che l'importo in questione non è stato versato in accordo col Consorzio stesso e pertanto figura anche tra i debiti diversi.

I depositi cauzionali pari a € 24.500 si riferiscono alle garanzie prestate al Comune di Forlì, previste dalla Convenzione con lo stesso, e versate a copertura del puntuale adempimento inerente i tempi di realizzazione e collaudo delle opere infrastrutturali viarie relative al comparto del Centro Commerciale.

ATTIVO CIRCOLANTE

CREDITI:

I crediti indicati al punto CII dello Stato Patrimoniale ammontano a € 2.164.009, nei prospetti che seguono sono classificati in base alla loro esigibilità.

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
Crediti				
Crediti verso Clienti	560.620		0	500.931
Crediti v/Banche	0	0	0	
Crediti v/Controllanti	15.622			16.668
Crediti v/Erario	11.654	0		0
Crediti v/Erario per imposte anticipate	173.169	0		213
Crediti vari	272.113			7.646.196
TOTALI	1.033.178			8.164.008

Si precisa che la voce "crediti verso clienti" per € 500.931 si riferisce a fatture emesse non ancora incassate al 31/12/2014.

La voce " Crediti v/Controllanti " per € 16.668 si riferisce ad un credito IRES ceduto alla consolidante UnipolSai Assicurazioni Spa.

La voce " crediti v/Erario per imposte anticipate" è relativa ad un credito per IRES anticipata dalla società.

La voce " crediti vari " per € 6.000.000 si riferisce ad un "time deposit" presso Unipol Banca, per

€ 164.696 a fatture da emettere nel corso del 2015 e per € 1.481.500 a crediti verso clienti per anticipi condominiali.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La voce CIV dello Stato Patrimoniale di € 4.741.454 è formata dalle seguenti voci la cui movimentazione è la seguente:

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
- Banca c/c attivo	7.720.930		0	4.741.331
- Cassa contanti	202			123
TOTALI	7.721.132			4.741.454

Si precisa che la voce "banca c/c attivo" è corrispondente al saldo riconciliato al 31 dicembre 2014 del conto corrente, compresi gli interessi maturati di competenza e accreditati. L'importo totale è così suddiviso: 2.848.761 su c/c Bper, € 1.892.570 su c/c Unipol Banca.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

La voce D dello Stato Patrimoniale di complessivi € 37.112 è composta per € 31.268 a titolo di rateo attivo per il ricavo che si contabilizzerà nel 2015 dalla riscossione in data 31/01/2015 del time deposit in essere; € 5.844 relativi a un risconti attivi per polizze pagate nel 201. La voce ha subito la seguente movimentazione :

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
- Ratei e risconti attivi	26.709	10.403	0	37.112

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto, punto A del passivo dello Stato Patrimoniale, al 31 Dicembre 2014 è di € 97.659.846 con un incremento rispetto al 31/12/2013 di € 532.170.

In relazione alle informazioni richieste ai punti 4 e 7-bis dell'art. 2427 c.c. relative al Patrimonio Netto contabile risultante dal bilancio chiuso al 31/12/2014 si precisa quanto segue:

Informazioni relative alla composizione delle voci del patrimonio netto:

descrizione	Saldo al 31/12/2014	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale	87.202.911				
Riserve di capitale - Versamento conto aumento capitale	6.852.661	A	6.852.661	2.360.482	
Riserve di utili - Riserva straordinaria	729	A-B-C			
Riserve di utili - Riserva legale	287.375	B			
Utile d'esercizio	3.316.169				
TOTALE	97.659.846				

Legenda: A: per aumento di capitale - B: per copertura perdite - C: per distribuzione ai soci

Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto:

DESCRIZIONE	capitale sociale	Altre riserve	Riserva legale	risultato esercizio	Perdite es. prec.	dividendo 2013	TOTALI
TOTALI AL 31.12.2013	87.202.911	6.853.052	140.810	2.930.903	0		97.127.676
Assemblea del 15/04/14 destinazione utile 2013		338	146.565	(2.930.903)		2.784.000	0
Copertura perdite esercizi precedenti			0				
Distribuzione dividendo 2013						(2.784.000)	(2.784.000)
Utile (perdita) es. 2014				3.316.169			3.316.169
TOTALI AL 31.12.2014	87.202.911	6.853.390	287.375	3.316.169	0	0	97.659.846

CAPITALE SOCIALE

L'importo indicato al punto AI del passivo di € 87.202.911 non ha subito nessuna variazione.

RISERVA LEGALE

L'importo indicato al punto AIV del passivo è aumentato dall'accantonamento del 5% dell'utile conseguito nell'esercizio precedente per € 146.565.

ALTRE RISERVE

L'importo indicato al punto AVII del passivo di € 6.853.390 identificato con la voce "Fondo Oneri e Perdite" per € 6.852.661 si riferisce alla rinuncia al credito da parte di Coopsette ed è rimasto invariato rispetto all'anno precedente; mentre la voce relativa alla "Riserva straordinaria" pari ad € 729 risulta incrementata per € 338 per effetto della destinazione dell'utile di esercizio 2013.

UTILE D'ESERCIZIO

La voce AIX del passivo di € 3.316.169 rappresenta il risultato dell'esercizio positivo chiuso al 31 dicembre 2014.

FONDO PER RISCHI ED ONERI

Nella voce B è presente l'importo di € 773 quale residuo accantonamento dei costi per opere di urbanizzazione e relative spese tecniche accessorie, riguardanti gli impegni assunti dalla Società e disciplinati dalla Convenzione in essere col Comune di Forlì.

DEBITI

L'indebitamento della Società è complessivamente di € 2.282.960, così come indicato al punto D del passivo dello Stato Patrimoniale.

Provvediamo ora a riepilogare, nel prospetto qui di seguito riportato, le variazioni che hanno interessato questa voce di Bilancio:

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
- Altri debiti	0	0	0	0
(Depositi cauzionali inquilini)	468.241	0	8.270	521.645
- Acconti	33.175	1.390	0	0
- Debiti v/ Fornitori	283.864	0	298.515	138.917
- Debiti v/ Controllanti	15.349	157.349	0	182.663
- Debiti tributari	8.576	0	9.403	23.221
- Altri debiti	43.104	35.068	0	1.416.514

TOTALI	994.309	193.807	316.188	2.282.960

Ad ulteriore chiarimento del prospetto di cui sopra, informiamo che:

All'interno della voce "Fornitori" rientrano i debiti verso i fornitori per fatture ricevute, ancora da pagarsi alla data del 31/12/2014 per € 117.416 nonché le fatture da ricevere per un totale di € 21.501.

I debiti v/Controllanti sono rappresentati da un debito nei confronti di UnipolSai Assicurazioni per consolidato IRES per € 126.387; € 2.288 a titolo di debito verso UGF SpA per cessione IVA di gruppo relativa al mese di dicembre 2014 ed € 53.988 per fatture da ricevere nei confronti di Unipolsai Assicurazioni.

Nella voce " Debiti tributari " si trovano i debiti nei confronti dell'Erario :
di € 19.443 per IRAP,
di € 2.679 per ritenute d'acconto versate nel mese di Gennaio 2015
di € 1.035 per Irpef
di € 64 per addizionale regionale/comunale.

La voce " altri debiti" ricomprende € 521.645 per depositi cauzionali versati dagli inquilini; € 1.348.345 relativi agli acconti sulle spese condominiali versati dagli inquilini; € 61.915 per caparre confirmatorie versati dagli inquilini; € 6.234 che si riferiscono all'importo a carico della società in rappresentazione della quota di partecipazione all'interno del Consorzio Punta di Ferro ed € 20 per fatture da ricevere di Unipol Banca

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

La voce E dello Stato Patrimoniale di complessivi € 12.757 è composta da ratei passivi per € 515 relativo alla quota d'esercizio per la polizza amministratori e sindaci e € 12.242 per risconti passivi generati da ricavi di affitti temporanei incassati nel 2014 ma di competenza anno successivo . La voce ha subito la seguente movimentazione :

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
- Ratei e risconti passivi	8.209	4.548	0	12.757

CONTI D'ORDINE

L'importo dei Conti d'Ordine per Fidejussioni prestate al 31/12/2014 ammonta complessivamente a € 6.173.704 che si riepiloga nel prospetto sotto riportato:

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2014
- Fidejuss. Comune Forlì	5.922.947	0	472.243	5.450.704
- Fidejuss. Altri (C.I.A.)	723.000	0	0	723.000
TOTALI	6.645.947	0	0	6.173.704

Si precisa inoltre che pur non essendo contabilizzate tra i conti d'ordine le Fidejussioni ricevute al 31/12/2014 ammontano complessivamente ad € 3.860.174 e si riferiscono alle garanzie prestate dai conduttori quale deposito cauzionale previsto nei contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il punto A del Conto Economico di € 9.687.290 è costituito da:

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:

sono costituiti da € 7.193.133 per canoni di locazione percepiti dai negozianti-inquilini del centro commerciale.

5) Altri ricavi e proventi:

L'importo complessivo di € 2.494.157 si riferisce principalmente:

- per € 1.481.500 a titolo di recupero dai conduttori delle spese condominiali nonché dal rimborso delle spese di competenza del Consorzio Punta di Ferro e sostenute in anticipo dalla Società,
- per € 624.791 per utilizzo del Fondo Oneri Immobiliari
- per € 68.281 recupero imposte di registro,
- per € 10.319 per affitto ramo d'azienda impianto fotovoltaico al Consorzio
- per € 230.961 affitti spazi temporanei,
- per € 78.271 a titolo di indennità di precaria occupazione,
- per € 34 per riaddebito bolli,

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

La voce B7 del Conto Economico, costi per servizi, di € 2.628.175 comprende le seguenti voci:

▪ Service in addebito	€	53.976
▪ Mediaz. Spese promozionali immob. uso terzi	€	35.550
▪ Consulenze (non IT)	€	9.041
▪ Prestazioni professionali	€	259.401
▪ Altre spese commerciali e promozionali	€	68.000
▪ Altri premi assicurativi	€	100
▪ Premi ass. su immobili uso terzi commerciale	€	22.138
▪ Polizze consiglieri sindaci	€	4.458
▪ Spese cond.li + utenze imm.propr. uso terzi comm.le	€	1.481.500
▪ Manut. Imm.propr. ad uso terzi commerciale	€	31.882
▪ Spese legali	€	5.058
▪ Spese notarili	€	1.233
▪ Oneri contrattuali per urbanizzazioni immobiliari	€	624.791
▪ Oneri contrattuali per espropri immobiliari	€	7.031
▪ Società assemb. - consiglio	€	10.200
▪ Società assemb. - collegio sindacale	€	10.803
▪ Spese postali	€	3.013

Ammortamenti e svalutazioni

La voce B10 del Conto Economico si compone di: € 228.627 riguardante la quota di ammortamento relativa al alle spese d'impianto e di ampliamento, € 2.735.280 relativa alla

quota di ammortamento del fabbricato del centro commerciale ed € 1.210 relativa alla quota ammortamento macchine uffici e sistemi;

Oneri diversi di gestione:

La voce B14 del Conto Economico ammonta ad € 424.821, le cui voci più rilevanti sono rappresentata dall'imposta IMU per € 333.478, le spese di registro per € 72.969.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi finanziari

L'importo indicato al punto C16d di € 109.005 comprende interessi attivi su depositi bancari per € 2.006, interessi su rimborso ICI Comune di Forlì per € 19.972 ed il ricavo di competenza dell'anno generato dall'investimento di time deposit scadente in data 31/01/2015 per un importo di € 87.027.

Oneri finanziari

L'importo indicato al punto C17d per € 2.456 fa riferimento ad addebiti di oneri bancari.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Proventi

Il punto E20 del Conto Economico di € 34.914 è costituito da sopravvenienze attive per incassi derivanti dal fotovoltaico di competenza di esercizi precedenti.

Oneri

Il punto E21 del Conto Economico di € 38.730 è composto prevalentemente da oneri per sopravvenienze passive (iva indetraibile anni precedenti).

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE

Imposte correnti

Il punto E22 del Conto Economico di € 282.784 si riferisce alle imposte di competenza dell'esercizio 2013 e risulta così composto:

- IRES	€ 299.343
- IRAP	€ 156.397

L'Ires di competenza comprende un reversal di imposte anticipate Ires pari ad € 172.956.

L'importo dell'IRES 2014 viene trasferito alla consolidante UnipolSai Assicurazioni Spa a seguito dell'adesione al consolidato fiscale di gruppo e risulta dettagliato nel seguente prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo.

	2014	2013
Risultato prima delle imposte	3.771.909	3.619.070
IRES teorica al 27,5%	1.037.275	995.244
Effetto fiscale delle variazioni di imponibile permanenti:		
IMU	93.710	59.350
Altre variazioni (saldo)	(17.741)	107.063
Agevolazione ACE	(813.901)	(609.214)

IRES dell'esercizio	299.343	552.983
Differenza tra valori e costi della produzione	3.669.175	3.144.422
IRAP teorica al 3,90%	143.098	12.632
Costi non rilevanti ai fini IRAP (personale dipendente/assimilato)	175	527
Altre variazioni in aumento (IMU)	13.124	12.024
IRAP dell'esercizio	156.397	135.183
Totale imposte sul reddito	455.646	688.167

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi di quanto previsto al comma 22 bis dell'art. 2427, si precisa che i rapporti con Parti Correlate nel corso dell'anno 2014 sono riassumibili nel prospetto che di seguito si va ad esporre:

	<i>controllanti</i> Finsoe Spa, Unipol Gruppo Finanziario Spa, UnipolSai Ass.ni Spa	<i>consociate</i> Unipol Banca Spa	<i>altre parti correlate</i>
Attività			
Crediti v/controllanti	16.668		
Crediti v/banche Time Deposit		6.000.000	
C/C bancario		1.892.570	
Ratei Time deposit		31.267	
Totali	16.668	7.923.837	
Passività			
Debiti v/controllanti UnipolSai Assicurazioni S.p.a.	180.363		
Debiti v/Unipol Banca		32	
Totali	180.363	32	
Costi			
<u>Costi di service:</u> UnipolSai Assicurazioni Spa	53.976		
<u>Premi polizze:</u> UnipolSai Assicurazioni Spa	22.138		
<u>Premi polizze amm.ri/sindaci:</u> Finsoe Spa	4.458		
<u>Compensi amm.ri:</u> UGF Spa UnipolSai	8.412 1.788		
<u>Costi assembleari:</u> UGF Spa	630		
<u>Oneri finanziari</u>		2.082	

<i>Totale</i>	91.402	2.082	
<i>Ricavi</i>			
Interessi su Time Deposit		87.026	
<i>Totale</i>		87.026	

Le operazioni sopra descritte sono inquadrabili tra quelle effettuate tra parti correlate ai sensi dell'art. 2391 del codice civile. A tal riguardo si precisa che:

Ai sensi dell'art. 2497-bis C.C. si espone un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di Unipol Gruppo Finanziario SpA, Società che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO SPA

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DEI BILANCI
UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO SPA (EX UNIPOL ASSICURAZIONI SPA) AL 31/12/2013 e 31/12/2012**
(in milioni di euro)

(in milioni di euro)

STATO PATRIMONIALE

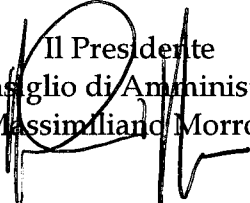
ATTIVO	31.12.2013	31.12.2012
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali	64,3	80,2
II Immobilizzazioni materiali	2,1	2,0
III Immobilizzazioni finanziarie	5.824,8	5.128,8
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	5.891,2	5.211,0
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze	0	-
II Crediti	901,5	977,0
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	162,3	504,0
IV Disponibilità liquide	215,7	157,9
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	1.279,5	1.638,9
D) RATEI E RISCONTI	5,9	7,7
TOTALE ATTIVO	7.176,7	6.857,6
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale sociale	3.365,3	3.365,3
II Riserva sovrapprezzo azioni	1.410,0	1.410,0
III Riserve di rivalutazione	20,7	20,7
IV Riserva legale	497,8	478,3
V Riserve statutarie	-	-
VI Riserva per azioni proprie in portafoglio	23	-
VII Altre riserve	203,1	163,3
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX Utile (perdita) dell'esercizio	146,1	195,0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.665,5	5.632,6
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	412,7	109,9
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1,5	1,6
D) DEBITI	1.059,8	1.076,4
E) RATEI E RISCONTI	37,2	37,2
TOTALE PASSIVO	7.176,7	6.857,6
CONTO ECONOMICO		
	31.12.2013	31.12.2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	42,0	30,5
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	411,8	140,6
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(369,8)	(110,1)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	380,2	249,1
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(193,0)	29,9
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	262,9	5,2
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	80,3	174,1
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	146,1	195,0

I dati essenziali della controllante Unipol Gruppo Finanziario S.p.A., esposti nel precedente prospetto riepilogativo richiesto dall'art. 2497-bis del codice civile, sono stati estratti dai relativi bilanci di esercizio chiusi al 31/12/2012 e 31/12/2013.

Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A., nonché del risultato economico conseguito dalla società negli esercizi chiusi a tali date, si rinvia alla lettura dei bilanci che, corredati dalle relazioni della Società di Revisione e del Collegio Sindacale, sono disponibili presso la sede della Società, Via Stalingrado 45, Bologna o sul sito Internet www.unipolsai.it.

Bologna, 12 Marzo 2015


 Il Presidente
 del Consiglio di Amministrazione
 Massimiliano Morrone

PUNTA DI FERRO S.R.L. (Unisoggettiva)

Costituita a Forlì l'1 settembre 2000 a rogito Notaio Dott. Adalberto Mercatali, Rep. 88790/Racc. 21439, codice fiscale e n° d'iscrizione del Registro delle Imprese di Bologna 03159270408, R.E.A. n°498306, Partita I.V.A. n. 03159270408, Capitale Sociale Euro 87.202.911 interamente versato, Sede Sociale in Bologna - Via Stalingrado n. 45.

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo Finanziario SpA.

BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2014
RELAZIONE SULLA GESTIONE

Egregi Soci,

il Bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31 Dicembre 2014 può essere così sintetizzato:

- Utile dell'esercizio	€	3.316.169
- Patrimonio Netto	€	97.659.846
- Immobilizzazioni materiali	€	86.754.401

Il Centro Commerciale di proprietà della Società ha mantenuto il livello di redditività dei canoni locativi in linea con quanto raggiunto alla fine del precedente esercizio nonostante la crisi acuta che ha investito il settore. Nello specifico si sottolinea che il Centro Commerciale Punta di Ferro risulta aver avuto una percentuale media di occupazione pari al 99% della SLV, con una redditività lorda pari a circa 7,4% (+0,2% rispetto all'esercizio precedente) e un tasso di insolvenza pari a circa 4,51% (+ 1,14%) complessivo. Il medesimo parametro, se riferito al solo esercizio 2014, si assesta al 3,35% +0,78%) evidenziando il mantenimento di un ottimo livello di solvibilità dei conduttori.

Anche il numero di presenze di visitatori all'interno del Centro Commerciale si è mantenuto sugli standard dei precedenti periodi: 4.707.371 visitatori nel 2014 con un incremento del 1,13% rispetto al 2013.

Le prospettive, ad oggi, previste per il prossimo esercizio sono di stabilità dell'attuale livello reddituale.

In relazione a quanto richiesto dall'art. 2428 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti indicatori raffrontati con quelli dell'esercizio precedente:

Margini intermedi di reddito MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Scostamento
	4.564.958,00	4.728.692,00	-163.734,00
RISULTATO OPERATIVO	1.599.840,00	1.763.500,00	-163.660,00
EBIT NORMALIZZATO	3.775.726,00	3.215.710,00	560.016,00
EBIT INTEGRALE	3.771.910,00	3.619.070,00	152.840,00

Azioni proprie e di società controllanti

Si fa presente che nessuna quota capitale propria o azione della controllante sono possedute; inoltre non sussistono nei confronti della Società le condizioni di cui al comma

37 -Art. 3 Legge 662/1996.

Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

Tra le garanzie prestate, sono in essere polizze fidejussorie emesse dall'UnipolSai Assicurazioni SpA (già Unipol Assicurazioni Spa) nell'interesse della società per complessivi € 6.173.704.

Con la controllante UnipolSai Assicurazioni Spa è in essere un rapporto per le prestazioni di tutti i servizi amministrativi/contabili e della gestione dell'attività immobiliare, con un costo complessivo di € 57.976 per l'anno 2014.

Nel corso dell'esercizio, la Società Punta di Ferro Srl, in qualità di consolidata, ha optato per l'adesione al consolidato fiscale IRES di Gruppo, con la consolidante UnipolSai Assicurazioni S.p.a, al fine di poter cedere alla Capogruppo l'imposta maturata nel periodo.

Si evidenzia che anche per l'esercizio 2014 (facoltà rinnovabile tacitamente anche per gli esercizi successivi) la Società ha optato per la procedura di liquidazione IVA di gruppo ai sensi del DM 13/12/1979 (in qualità di controllata), con Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. in qualità di soggetto controllante.

Attività di Direzione e Coordinamento

La Controllante indiretta Unipol Gruppo Finanziario Spa esercita su Punta di Ferro S.r.l. l'Attività di Direzione e Coordinamento di cui all'art. 2497 sgg. del Codice Civile.

Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione

Nel primo periodo dell'anno non si sono verificati fatti di rilievo.

Il Bilancio al 31 Dicembre 2014 presenta un risultato economico positivo di € 3.316.169.

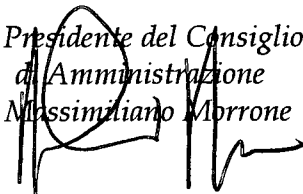
Vi invitiamo, pertanto, ad approvare il Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2014 così come predisposto, unitamente alle relazioni presentate, proponendo altresì la distribuzione dell'utile di euro 3.316.169 come segue:

- euro 165.808 al fondo riserva legale nella misura del 5%;
- euro 361 al fondo riserva straordinaria;
- euro 1.150.000 ad Utili (perdite) portati a nuovo;
- euro 2.000.000 quale dividendo all'azionista.

Si propone inoltre di fissare nel giorno 30 aprile 2015 la data di pagamento del dividendo.

Bologna, 12 marzo 2015

Il Presidente del Consiglio
di Amministrazione
Massimiliano Morrone



PUNTA DI FERRO S.R.L. (Unisoggettiva)

Costituita a Forlì il 01 Settembre 2000
A rogito Notaio Dott. Adalberto Mercatali, Rep. 88.790
Iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia al n. 03159270408
Capitale sociale €. 87.202.911,16 interamente versato
Sede Sociale in Bologna, Via Stalingrado nr. 45
Codice fiscale e Partita I.V.A. 03159270408

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014 CHE SVOLGE ANCHE FUNZIONE DI REVISORE LEGALE DEI CONTI.

Egredi Soci,

PREMESSA

Il Collegio sindacale nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 – bis. primo comma c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione di revisioni ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39

1. Il Collegio ha svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della Società Punta di Ferro chiuso al 31/12/2014. La responsabilità della relazione del bilancio di esercizio compete al Consiglio di Amministrazione della società; compete al Collegio la responsabilità del giudizio professionale sul bilancio che è basato sul controllo contabile della parte ivi contenuta.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi per la revisione legale dei conti allo stato generalmente accettati. In conformità ai predetti principi, il controllo è stato pianificato e svolto al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.
Il procedimento di revisione ha compreso l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati.
Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relativa relazione del Collegio sindacale.
3. A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio d'esercizio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale – finanziaria e il risultato economico della società.
4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori della Società.
E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall' art. 14, comma 2, lettera e) del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39.



1



A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società al 31 dicembre 2014.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Collegio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. C.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli Amministratori durante le riunioni svoltesi informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dalla società anche con riferimento al 2361 c.c., sulle quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio d'esercizio

I Sindaci hanno esaminato il bilancio al 31/12/2014 che gli amministratori ci hanno trasmesso nei termini previsti dall'art. 2429 del Codice Civile.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico, presentano un utile di esercizio di €. 3.316.169 che risulta dai seguenti importi:

Stato patrimoniale		31/12/2014	31/12/2013
ATTIVITA'			
Immobilizzazioni immateriali	€.	228.627	457.254
Immobilizzazioni materiali	€.	86.754.402	89.490.891
Immobilizzazioni finanziarie	€.	30.734	30.734
Crediti	€.	8.164.008	1.033.178
Disponibilità liquide	€.	4.741.454	7.721.132
Ratei e riscontri attivi	€.	37.112	26.709
Totale attività	€.	99.956.337	98.759.898
PASSIVITA'			
Capitale sociale e riserve	€.	94.343.677	94.196.773
Perdite portate a nuovo	€.	/	/
Fondi per rischi o oneri	€.	773	629.704
Debiti	€.	2.282.960	994.309

Ratei e risconti	€.	12.757	8.209
Utile d'esercizio	€.	3.316.169	2.930.903
Totale a pareggio	€.	99.956.337	98.759.898

Risultano inoltre nei conti d'ordine per fidejussioni per l'importo di €. 6.173.704 al 31/12/2014: Comune di Forlì per €. 5.450.704 ed ad altri (C.I.A.) per €. 723.000.

CONTO ECONOMICO		2014	2013
Valore della produzione	€.	9.687.290	8.912.712
Costi della produzione	€.	(6.018.114)	(5.768.290)
Proventi ed oneri finanziari	€.	106.549	71.288
Proventi ed oneri straordinari	€.	(3.816)	403.360
Imposte sul reddito d'esercizio	€.	(455.740)	(688.167)
Utile d'esercizio	€.	3.316.169	2.930.903

Gli Amministratori, nella redazione del bilancio al 31/12/2014 non hanno derogato alle norme di legge ai sensi degli artt. 2423 comma IV e 2423 – bis, ultimo comma del Codice Civile.

Il Collegio Sindacale, per quanto riguarda le voci più importanti del bilancio, espone quanto segue:

- Le immobilizzazioni immateriali di €. 228.687 si riferiscono a "costi di impianto e a ampliamento" di €. 320 e alla voce "costo di ricerca sviluppo e pubblicità" per €. 228.307, già al netto della quota al fondo di ammortamento diretto di €. 228.627.
- Le immobilizzazioni materiali al netto delle quote di ammortamento di €. 2.735.280 sono costituite dal centro commerciale sito in Forlì per €. 80.237.163 e dal relativo terreno di €. 6.516.128. Il valore di mercato è stato altresì determinato da apposita perizia disponibile presso la Società.
"Macchine ufficio e sistemi elettronici" per €. 1.210, al netto del fondo ammortamento di €. 4.841.
- "Le immobilizzazioni finanziarie" di €. 30.734 si riferiscono ad una Vostra partecipazione nel "Consorzio Punta di Ferro" per €. 6.234 (gestione delle spese per servizi e spese comuni a tutto il Centro stesso) e a depositi cauzionali per garanzie al Comune di Forlì per €. 24.500.
- I crediti per €. 8.164.108 si riferiscono a crediti verso clienti per €. 500.931, a crediti per imposte anticipate €. 213, a crediti v/controlanti per €. 16.668 ed, infine, a crediti vari per €. 7.646.196.
- Ratei e risconti attivi per €. 37.112 si riferiscono a poste che avranno l'incidenza positiva sul bilancio 2015, come ampiamente illustrato nella Nota integrativa.
- Debiti, esposti al loro valore nominale per €. 2.282.960, completamente elencati nella Nota integrativa, dai quali risulta che €. 138.917 sono verso i fornitori, che €. 23.221 sono debiti tributari e che €. 2.120.822 sono altri debiti.
- Ratei e risconti passivi di €. 12.757 sono poste che avranno la loro incidenza negativa nel bilancio 2015, come da elenco nella Nota integrativa.
- Come risulta ampiamente spiegato nella Nota integrativa le imposte correnti di competenza dell'esercizio sono €. 126.387 per IRES e €. 156.397 per IRAP. Nel corso dello stesso esercizio si è avuto un reversal di poste anticipate di €. 172.956.

Da ricordare:

il capitale in essere al 31/12/2014 risulta pari a €. 87.202.911, interamente versato.

- La controllante indiretta Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. esercita sulla Società l'attività di Direzione e Coordinamento di cui all'art. 2497 ss. gg. del Codice Civile esponendo, in tal senso, un progetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. (31.12.2013 e 31/12/2012).

- Con la controllante Unipol Sai Assicurazioni S.p.A. è in essere rapporto per le prestazioni di tutti i servizi amministrativi/contabili e della Gestione dell'attività immobiliare, con un costo complessivo di €. 53.976 per l'anno 2014.
- Il Centro Commerciale ha mantenuto il livello di redditività dei canoni locativi in linea con quanto raggiunto nel precedente esercizio. Ha avuto una percentuale di occupazione pari al 99% della SLV e con una redditività lorda pari a circa il 7,40% (+0,2 rispetto all'esercizio precedente).

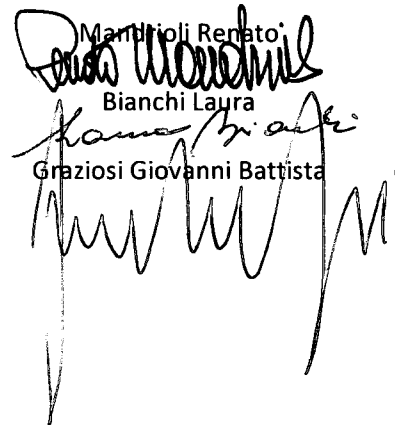
Egredi Soci,

a conclusione di quanto sopra descritto, esprimiamo il nostro parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 di dicembre 2014, avente utile di esercizio di €. 3.316.169, che gli Amministratori hanno proposto di portarlo nella misura del 5% al "Fondo riserva legale" per €. 165.808, al "Fondo riserva straordinaria" per €. 361 ad utili portati a nuovo per €. 1.150.000 ed, infine, quale dividendo all'azionista per €. 2.000.000.

Bologna, 13 marzo 2015

Il Collegio Sindacale

Martinioli Renato
Bianchi Laura
Graziosi Giovanni Battista



**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DELLA SOCIETA'
PUNTA DI FERRO S.R.L. DEL 16 APRILE 2015**

L'anno duemilaquindici, il giorno 16 aprile, alle ore 12,30, si è riunita in Bologna, via Stalingrado n. 37, presso la sede direzionale di Porta Europa di UnipolSai Assicurazioni S.p.A., l'Assemblea dei Soci della società unipersonale Punta di Ferro S.r.l., società facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n. 046, soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile da parte di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A., per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014; relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Ai sensi dell'art. 13 dello statuto sociale, assume la presidenza dell'odierna adunanza assembleare il Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Massimiliano Morrone il quale, con il consenso dell'Assemblea, chiama a svolgere le funzioni di

segretario verbalizzante la signora Isabella Calandriello.

Il Presidente, constatato che:

- la presente riunione è stata regolarmente convocata in conformità al disposto di cui all'art. 13 dello statuto sociale mediante convocazione inviata al Socio ed ai componenti degli organi sociali in data 7 aprile 2015;
- è presente l'unico Socio UnipolSai Assicurazioni S.p.A., rappresentato per delega, acquisita agli atti della Società, dal signor Marco Apolloni;
- è stata effettuata la verifica della suindicata delega per la rappresentanza in Assemblea, dandosi atto che la stessa è stata conferita in conformità a quanto stabilito dalla legge;
- SONO INOLTRE PRESENTI, OLTRE A SÉ STESSO, per il Collegio Sindacale, i signori: Renato Mandrioli (Presidente), Laura Bianchi e Giovanni Battista Graziosi (Sindaci effettivi);
- risultano assenti per giustificato motivo i Consiglieri signori: Giuseppe Lobalsamo (Amministratore Delegato) e Marco Cazzara,

dichiara l'Assemblea, ivi riunita, validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

1. **Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014; relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Introducendo la trattazione dell'unico punto all'ordine del giorno, il Presidente propone di omettere la lettura del progetto di bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, tenuto conto che lo stesso, unitamente alla relazione sulla gestione e alla relazione del Collegio Sindacale, è stato messo a disposizione per la visione nei termini di legge e il Socio ha potuto acquisirne piena contezza.

Interviene il rappresentante dell'unico Socio UnipolSai Assicurazioni S.p.A., dichiarando di accogliere la proposta avanzata dal Presidente e di autorizzare il medesimo ad omettere l'illustrazione del progetto di bilancio e della allegata documentazione.

Con riferimento agli aspetti salienti della gestione, il Presidente rileva, tra l'altro, che:

- il centro commerciale di proprietà della Società ha mantenuto il livello di redditività dei canoni locativi in linea con quanto raggiunto alla fine del precedente esercizio, nonostante la crisi acuta che ha investito il settore;
- l'esercizio 2014 chiude con un utile netto positivo di Euro 3.316.169.

Il Presidente passa quindi ad esporre la seguente proposta di deliberazione:

"L'Assemblea dei Soci di Punta di Ferro S.r.l.,

- *esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014;*
- *esaminate le risultanze di detto progetto di bilancio che chiude con un utile d'esercizio pari a Euro 3.316.169;*
- *vista la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;*
- *preso atto della relazione del Collegio Sindacale,*

delibera

- (i) *di approvare il bilancio d'esercizio di "Punta di Ferro S.r.l." al 31 dicembre 2014, corredato dalla relazione degli Amministratori sulla gestione, che evidenzia un utile*

d'esercizio pari a Euro 3.316.169;

(ii) di approvare la proposta di destinazione dell'utile di esercizio con le seguenti modalità:

- a accantonamento al fondo riserva legale nella misura del 5% Euro 165.808;*
- a accantonamento al fondo riserva straordinaria Euro 361;*
- ad Utili (perdite) portati a nuovo Euro 1.150.000;*
- a dividendo all'azionista Euro 2.000.000;*

(iii) di fissare il termine di pagamento del dividendo entro il 30 aprile 2015."

Su invito del Presidente, il Presidente del Collegio Sindacale signor Renato Mandrioli dà lettura delle conclusioni riportate nella Relazione del Collegio Sindacale al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

Il Presidente invita quindi l'unico Socio ad assumere le relative deliberazioni.

Interviene il rappresentante dell'unico Socio UnipolSai Assicurazioni S.p.A., il quale dichiara di approvare la proposta di deliberazione come sopra rappresentata.

Il Presidente dà atto che la proposta è stata

approvata.


Il Presidente dichiara conclusa la trattazione dell'unico argomento all'ordine del giorno.

In assenza di ulteriori interventi e null'altro essendovi da deliberare, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 12,45.

IL SEGRETARIO


Isabella Calandriello

IL PRESIDENTE


Massimiliano Morrone