

**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 2013 - (ART. 2424 C.C.)**

(importi in euro)

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ATTIVO</b>		
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>89.978.879</b>	<b>92.944.072</b>
<b>I Immateriali</b>	<b>457.254</b>	<b>685.881</b>
1) costi di impianto e di ampliamento	640	960
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	456.614	684.921
<b>II Materiali</b>	<b>89.490.891</b>	<b>92.227.457</b>
1) terreni e fabbricati	89.488.471	92.223.827
4) altri beni	2.420	3.630
<b>III Finanziarie</b>	<b>30.734</b>	<b>30.734</b>
1) Partecipazioni		
d) altre imprese	6.234	6.234
2) Crediti		
d) verso altri		
-esigibili entro l'esercizio successivo	24.500	24.500
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>8.754.310</b>	<b>6.027.869</b>
<b>II Crediti</b>	<b>1.033.178</b>	<b>3.744.628</b>
1) verso clienti		
-esigibili entro l'esercizio successivo	560.620	517.813
4) verso controllanti		
-esigibili entro l'esercizio successivo	15.622	0
4 bis) crediti tributari		
-esigibili entro l'esercizio successivo	11.654	114.016
4 ter) imposte anticipate		
-esigibili entro l'esercizio successivo	173.169	380.298
5) verso altri		
-esigibili entro l'esercizio successivo	272.113	2.732.501
<b>IV Disponibilità liquide</b>	<b>7.721.132</b>	<b>2.283.241</b>
1) depositi bancari e postali	7.720.930	2.282.696
3) danaro e valori in cassa	202	545
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>26.709</b>	<b>7.836</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>98.759.898</b>	<b>98.979.777</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>	<b>97.127.676</b>	<b>96.871.774</b>
I Capitale	87.202.911	87.202.911
IV Riserva legale	140.810	0
VII Altre riserve	6.853.052	9.213.144
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0	(2.360.482)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	2.930.903	2.816.201
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>629.704</b>	<b>991.313</b>
3) altri	629.704	991.313
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D) DEBITI</b>	<b>994.309</b>	<b>1.116.690</b>
6) Acconti		

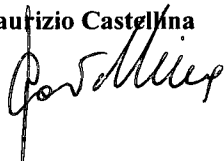
-esigibili entro l'esercizio successivo	33.175	31.785
<b>7) Debiti verso fornitori</b>		
-esigibili entro l'esercizio successivo	283.864	580.883
<b>8) Debiti rappresentati da titoli di credito</b>		
-esigibili entro l'esercizio successivo	43.104	8.036
<b>11) Debiti verso controllanti</b>		
-esigibili entro l'esercizio successivo	157.349	0
<b>12) Debiti tributari</b>		
-esigibili entro l'esercizio successivo	8.576	19.475
<b>14) Altri debiti</b>		
-esigibili entro l'esercizio successivo	468.241	476.511
<b>E) RATEI E RISCOINTI</b>	<b>8.209</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>98.759.898</b>	<b>98.979.777</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>6.645.947</b>	<b>6.645.947</b>
1) Fidejussioni		
-a terzi	6.645.947	6.645.947
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>8.912.712</b>	<b>8.646.883</b>
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.137.797	6.780.195
5) Altri ricavi e proventi		
-altri ricavi e proventi	1.774.915	1.866.688
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>5.768.290</b>	<b>5.654.849</b>
7) Per servizi	2.409.105	2.259.611
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	228.627	228.627
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.736.565	2.736.565
14) Oneri diversi di gestione	393.993	430.046
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>3.144.422</b>	<b>2.992.034</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>71.288</b>	<b>25.246</b>
16) Altri proventi finanziari		
d) proventi diversi		
-da altri	71.288	25.261
17) Interessi e altri oneri finanziari		
-verso altri	0	15
17 bis) Utili e perdite su cambi	0	0
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>403.360</b>	<b>185.018</b>
20) Proventi		
-altri	409.851	232.836
21) Oneri		
-altri	6.491	47.818
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>3.619.070</b>	<b>3.202.298</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	481.037	386.097
b) imposte differite/anticipate	207.130	0
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>2.930.903</b>	<b>2.816.201</b>

Bologna, 14 marzo 2014

Il presente Bilancio è conforme alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente

Maurizio Castellina



## 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 2013 NOTA INTEGRATIVA

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2013 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 2013, 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.

### 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 2012, esposti sulla base di quanto indicato dall'art. 2424 del C.C., per renderli confrontabili con quelle dell'esercizio 2013.

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 2013 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 € 457.254 sono così suddivise:

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2012	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2013
Costi d' impianto ed ampliamento	960	0	320	640
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	684.921	0	228.307	456.614
<b>TOTALI</b>	<b>685.881</b>	<b>0</b>	<b>228.627</b>	<b>457.254</b>

L'importo di € 456.614 (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 € 89.490.891 sono così suddivise:

- Terreni e fabbricati

Il valore di bilancio di € 89.488.471, movimentato come da tabella sottostante, è costituito:

- dal centro commerciale sito in Forlì per € 91.178.509 al netto del relativo fondo di ammortamento pari a € 8.206.066 e dal relativo terreno per € 6.516.028.

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2012	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2013
Centro comm.le PDF	85.707.798	0	2.735.355	82.972.443
Terreno Via Punta di Ferro	6.516.028	0	0	6.516.028
<b>TOTALI</b>	<b>92.223.826</b>	<b>0</b>	<b>2.735.356</b>	<b>89.488.471</b>

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 € 3.630.

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2012	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2013
Macchine ufficio elettroniche e sistemi	3.631		1.211	2.420

### 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 31/12/2012	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2013
- Partecipazione: Consorzio Punta di Ferro	6.234	0	0	6.234
- Depositi cauzionali	24.500	0	0	24.500
<b>TOTALI</b>	<b>30.734</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30.734</b>

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 € 1.033.178, nei prospetti che seguono sono classificati in base alla loro esigibilità.

### Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2012	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2013
<u>Crediti</u>				
Crediti verso Clienti	517.813	42.807	0	560.620
Crediti v/Banche	2.500.000	0	2.500.000	0
Crediti v/Controllanti	0	15.622	0	15.622
Crediti v/Erario	114.016	0	102.362	11.654
Crediti v/Erario per imposte anticipate	380.298	0	207.129	173.169
Crediti vari	232.501	39.612		272.113
<b>TOTALI</b>	<b>3.744.628</b>	<b>98.041</b>	<b>2.809.491</b>	<b>1.033.178</b>

Si precisa che la voce "crediti verso clienti" per € 423.895 si riferisce a fatture emesse non ancora incassate al 31/12/2013 e per € 136.725 di fatture da emettere nel corso dell'anno 2014.

La voce "Crediti v/Controllanti" si riferisce ad iva a credito ceduta a UGF Spa per € 8.476,63 e ad € 7.145,70 per credito IRES ceduto a FINSOE Spa.

La voce "crediti v/Erario" si riferisce ad un credito verso il Comune di Forlì per ICI richiesta a rimborso a causa di un maggior pagamento effettuato

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

Tra i "crediti vari" si trovano anticipi v/fornitori nei confronti di Enel Servizio Elettrico e note di credito da ricevere dal Consorzio Punta di Ferro.

## DISPONIBILITA' LIQUIDE

La voce CIV dello Stato Patrimoniale di € 7.721.132 è formata dalle seguenti voci la cui movimentazione è la seguente:

VOCE DI BILANCIO	CONSISTENZA AL 31/12/2012	INCREMENTO	DECREMENTO	CONSISTENZA AL 31/12/2013
- Banca c/c attivo	2.282.696	5.438.234	0	7.720.930
- Cassa contanti	253		51	202
- Cassa valori bollati	292		292	0
<b>TOTALI</b>	<b>2.283.241</b>	<b>5.438.234</b>	<b>343</b>	<b>7.721.132</b>

Si precisa che la voce "banca c/c attivo" è corrispondente al saldo riconciliato al 31 dicembre 2013 del conto corrente, compresi gli interessi maturati di competenza e accreditati. L'importo totale è così suddiviso: 140.419,77 su c/c Bper, € 3.580.510,55 su c/c Unipol Banca ed € 4.000.000,00 sul c/time deposit Unipol Banca.

### **RATEI E RISCONTI ATTIVI**

La voce D dello Stato Patrimoniale di complessivi € 26.709 è composta da € 1.559,16 a titolo di saldo del conto bancario chiuso in data 30/12/2013 presso Banca CariRomagna in accredito su c/Unipol Banca nei primi giorni di gennaio 2014; € 22.706,85 a titolo di ratei attivi per il ricavo che si contabilizzerà nel 2014 dalla riscossione in data 31/01/2014 del time deposit in essere; € 2.443,26 relativi ad un risconto attivo di una polizza pagata nel 2013. La voce ha subito la seguente movimentazione :

<b>VOCE DI BILANCIO</b>	<b>CONSISTENZA AL 31/12/2012</b>	<b>INCREMENTO</b>	<b>DECREMENTO</b>	<b>CONSISTENZA AL 31/12/2013</b>
- Ratei e risconti attivi	7.836	18.873	0	26.709

### **COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO**

### **PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto, punto A del passivo dello Stato Patrimoniale, al 31 Dicembre 2013 è di € 97.127.676 con un incremento rispetto al 31/12/2011 di € 255.902.

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 31/12/2012 si precisa quanto segue:

#### **Informazioni relative alla composizione delle voci del patrimonio netto:**

descrizione	Saldo al 31/12/2013	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-B	6.852.661	2.360.482	
Riserve di utili Perdite portate a nuovo	0				
Riserve di utili - Riserva straordinaria	391	A-B			
Riserve di utili - Riserva legale	140.810	B			
Utile d'esercizio	2.930.903				
<b>TOTALE</b>	<b>97.127.676</b>				

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 2012	TOTALI
TOTALI AL 31.12.2012	87.202.911	9.213.144	0	2.816.201	(2.360.482)		96.871.774
Assemblea del 12/04/13 destinazione utile 2012		391	140.810	(2.816.201)		2.675.000	0
Copertura perdite esercizi precedenti	0	(2.360.482)	0	2.930.903	2.360.482		2.930.903
Distribuzione dividendo 2012						(2.675.000)	(2.675.000)
TOTALI AL 31.12.2013	87.202.911	6.853.052	140.810	2.930.903	0	0	97.127.676

#### 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 € 140.810.

#### RISERVA STRAORDINARIA

L'importo indicato al punto AVII del passivo è aumentato di € 391 per effetto della destinazione dell'utile dell'esercizio 2012.

#### ALTRE RISERVE

L'importo indicato al punto AVII del passivo di € 6.853.052 identificato con la voce "Fondo Oneri e Perdite" si riferisce alla rinuncia al credito da parte di Coopsette ed è stato ridotto rispetto all'anno precedente per effetto della copertura perdite esercizi precedenti.

#### UTILE D'ESERCIZIO

La voce AIX del passivo di € 2.930.482 rappresenta il risultato dell'esercizio positivo chiuso al 31 dicembre 2013.

#### FONDO PER RISCHI ED ONERI

Nella voce B è presente l'importo di € 629.704 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 € 994.309, 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:



<b>VOCE DI BILANCIO</b>	<b>CONSISTENZA AL 31/12/2012</b>	<b>INCREMENTO</b>	<b>DECREMENTO</b>	<b>CONSISTENZA AL 31/12/2013</b>
- Altri debiti	0	0	0	0
(Depositi cauzionali inquilini)	476.511	0	8.270	468.241
- Acconti	31.785	1.390	0	33.175
- Debiti v/Fornitori	582.379	0	298.515	283.864
- Debiti v/Controllanti	0	157.349	0	157.349
- Debiti tributari	17.979	0	9.403	8.576
- Altri debiti	8.036	35.068	0	43.104
<b>TOTALI</b>	<b>1.116.690</b>	<b>193.807</b>	<b>316.188</b>	<b>994.309</b>

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

Nella voce "acconti" sono stati contabilizzati i maggiori incassi degli inquilini o incassi anticipati rispetto l'emissione della fattura.

All'interno della voce "Fornitori" rientrano i debiti verso i fornitori per fatture ricevute, ancora da pagarsi alla data del 31/12/2013 per € 44.894 nonché le fatture da ricevere per un totale di € 238.970.

I debiti v/Controllanti sono rappresentati da un debito nei confronti di Finsoe per consolidato IRES.

Nella voce " Debiti tributari " si trovano i debiti nei confronti dell'Erario :  
di € 3.827,27 per ritenute d'acconto versate nel mese di Gennaio 2014,  
di € 3.649,87 per IRAP,  
di € 1035,00 per Irpef  
di € 64,35 per addizionale regionale/comunale.

La voce " altri debiti" ricomprende € 36.869,55 relativi a note di credito da emettere nel corso del 2014 per conguagli vari nei confronti degli inquilini ed € 6.234,00 che si riferiscono all'importo a carico della società in rappresentazione della quota di partecipazione all'interno del Consorzio Punta di Ferro.

#### **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

La voce E dello Stato Patrimoniale di complessivi € 8.209 è composta da ratei passivi per € 101,58 a titolo di sbilancio competenze bancarie che la banca con data contabile 2014 ma relative all'anno precedente e € 8.107,05 per risconti passivi generati da ricavi di affitti temporanei incassati nel 2013 ma di competenza anno successivo . La voce ha subito la seguente movimentazione :

<b>VOCE DI BILANCIO</b>	<b>CONSISTENZA AL 31/12/2012</b>	<b>INCREMENTO</b>	<b>DECREMENTO</b>	<b>CONSISTENZA AL 31/12/2013</b>
- Ratei e risconti passivi	0	8209	0	8.209

## CONTI D'ORDINE

L'importo dei Conti d'Ordine per Fidejussioni prestate al 31/12/2013 ammonta complessivamente a € 6.645.947 che si riepiloga nel prospetto sotto riportato:

<b>VOCE DI BILANCIO</b>	<b>CONSISTENZA AL 31/12/2012</b>	<b>INCREMENTO</b>	<b>DECREMENTO</b>	<b>CONSISTENZA AL 31/12/2013</b>
- Fidejuss. Comune Forlì	5.922.947	0	0	5.922.947
- Fidejuss. Altri (C.I.A.)	723.000	0	0	723.000
<b>TOTALI</b>	<b>6.645.947</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.645.947</b>

Si precisa inoltre che pur non essendo contabilizzate tra i conti d'ordine le Fidejussioni ricevute al 31/12/2013 ammontano complessivamente ad € 3.863.742 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 € 8.912.712 è costituito da:

#### **1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:**

sono costituiti da € 7.137.797 per canoni di locazione percepiti dai negozianti-inquilini del centro commerciale.

#### **5) Altri ricavi e proventi:**

L'importo complessivo di € 1.774.915 si riferisce principalmente:

- per € 1.409.368,83 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 € 68.734,09 recupero imposte di registro,
- per € 6.573,00 a titolo di recupero costi acqua ed interessi di mora
- per € 156.222,48 affitti spazi temporanei,
- per € 63.279,00 a titolo di rimborsi assicurativi,
- per € 11.415,21 vendita energia a GSE per scambio sul posto,
- per € 59.322,28 a titolo di indennità di precaria occupazione di un inquilino.

### **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

La voce B7 del Conto Economico, costi per servizi, di € 2.409.105 comprende le seguenti voci:

▪ Prestazioni amministrative	€ 233.389,75
▪ Prestazioni e consulenze tecniche	€ 28.684,22
▪ Spese di pubblicità	€ 33.500,00
▪ Acquisto materiali di consumo	€ 7,80
▪ Spese servizi comuni da ripartire tra inquilini e proprietà	€ 1.540.647,40
▪ Oneri contrattuali	€ 361.609,22
▪ Opere edili, manutenzioni e riparazioni	€ 105.616,00
▪ Spese postali	€ 145,25
▪ Premi e polizze	€ 49.741,19
▪ Spese legali e notarili	€ 11.829,09
▪ Bolli e diritti	€ 1.449,61
▪ Spese sociali ed assembleari	€ 19.912,13
▪ Spese bancarie	€ 1.989,67
▪ Mediazioni	€ 14.400,00
▪ Acqua	€ 6.167,29
▪ Spese varie	€ 16,28

### **Ammortamenti e svalutazioni**

La voce B10 del Conto Economico si compone di: € 228.627,25 riguardante la quota di ammortamento relativa al alle spese d'impianto e di ampliamento, € 2.735.355,28 relativa alla quota di ammortamento del fabbricato del centro commerciale ed € 1.210,16 relativa alla quota ammortamento macchine uffici e sistemi;

### **Oneri diversi di gestione:**

La voce B14 del Conto Economico ammonta ad € 393.993, le cui voci più rilevanti sono rappresentata dall'imposta IMU per € 308.310, le spese di registro per € 74.809,21 ed € 5.000,00 per una transazione effettuata con l'ex inquilino Libreria Cappelli.

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

### **Proventi finanziari**

L'importo indicato al punto C16d di € 71.288 comprende interessi attivi su depositi bancari per € 31.438,07, interessi per investimenti in pronti c/termine per € 12.840,33 ed il ricavo di competenza dell'anno generato dall'investimento di time deposit in parte scaduto in data 31/01/2014 per un importo di € 27.009,26.

### **Oneri finanziari**

Non si rilevano interessi passivi nella'anno 2013.

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

### **Proventi**

Il punto E20 del Conto Economico di € 409.851 è costituito per € 48.242,20 da sopravvenienze attive e in minima a parte da abbuoni e per € 361.609,22 a titolo di ricavo per utilizzo fondo oneri.

### **Oneri**

Il punto E21 del Conto Economico è composto interamente da oneri per sopravvenienze passive.

## IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE

### Imposte correnti

Il punto E22 del Conto Economico di € 481.037 si riferisce alle imposte di competenza dell'esercizio 2013 e risulta così composto:

- IRES € 345.854  
- IRAP € 135.183

Nel corso del 2013 si è avuto un reversal di imposte anticipate pari ad € 207.130.

L'importo dell'IRES 2013 viene trasferito alla consolidante Finsoe 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.

	2013	2012
Risultato prima delle imposte (utile)	3.619.070	3.202.299
<b>IRES teorica al 27,5%</b>	<b>995.244</b>	<b>880.632</b>
Effetto fiscale delle variazioni di imponibile permanenti:		
IMU	59.350	78.322
Altre variazioni (saldo)	107.603	(11.209)
Interessi passivi deducibili	0	(81.935)
Agevolazione ACE	(609.214)	(608.049)
<b>IRES dell'esercizio</b>	<b>552.983</b>	<b>257.772</b>
Differenza tra valori e costi della produzione	3.144.422	2.992.034
<b>IRAP teorica al 3,90%</b>	<b>122.632</b>	<b>116.689</b>
Costi non rilevanti ai fini IRAP (personale dipendente/assimilato)	527	527
Altre variazioni in aumento (IMU)	12.024	11.109
<b>IRAP dell'esercizio</b>	<b>135.183</b>	<b>128.325</b>
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>688.167</b>	<b>386.097</b>

## 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 2013 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</i> <i>correlate</i>
<b>Attività</b>			
Crediti v/banche Time Deposit		4.000.000	
C/C bancario		3.580.510	
<b>Totali</b>		<b>7.580.510</b>	
<b>Passività</b>			
Debiti v/controllanti			
Unipol Gruppo Finanziario S.p.a.	8.477		
Finsoe S.p.a.	7.146		
<b>Totali</b>	<b>15.623</b>		
<b>Costi</b>			
<u>Costi di service:</u>			
UnipolSai Assicurazioni Spa	12.701		
UGF Spa	5.122		
<b>Totali</b>	<b>17.823</b>		
<b>Ricavi</b>			
Interessi su Time Deposit	27.009		
<b>Totali</b>	<b>27.009</b>		

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:

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Maurizio Castellina riveste la carica di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A., e di UnipolSai Assicurazioni S.p.A.

Il Consigliere Roberto Giay riveste la carica di Segretario del Consiglio di Amministrazione di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A., e di UnipolSai Assicurazioni S.p.A.

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 31/12/2012 e 31/12/2011**  
(in milioni di euro)

(in milioni di euro)

**STATO PATRIMONIALE**

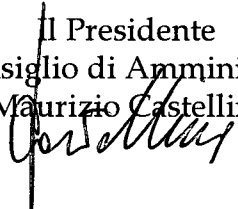
ATTIVO	31.12.2012	31.12.2011
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I Immobilizzazioni immateriali	80,2	22,5
II Immobilizzazioni materiali	2,0	1,7
III Immobilizzazioni finanziarie	5.128,8	4.685,9
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>5.211,0</b>	<b>4.710,1</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I Rimanenze	-	-
II Crediti	977,0	652,6
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	504,0	213,6
IV Disponibilità liquide	157,9	106,8
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>1.638,9</b>	<b>973,1</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	7,7	10,8
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>6.857,6</b>	<b>5.693,9</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I Capitale sociale	3.365,3	2.699,1
II Riserva sovrapprezzo azioni	1.410,0	1.144,8
III Riserve di rivalutazione	20,7	20,7
IV Riserva legale	478,3	478,3
V Riserve statutarie	-	-
VI Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII Altre riserve	163,3	353,4
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX Utile (perdita) dell'esercizio	195,0	(358,3)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.632,6</b>	<b>4.337,9</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	109,9	83,8
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	1,6	1,6
<b>D) DEBITI</b>	1.076,4	1.228,0
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	37,2	42,6
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>6.857,6</b>	<b>5.693,9</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
	31.12.2012	31.12.2011
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	30,5	32,0
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	140,6	158,0
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	(110,1)	(126,1)
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	249,1	(70,5)
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	29,9	(285,1)
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	5,2	59,1
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	174,1	(422,5)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	195,0	(358,3)

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 31/12/2011 e 31/12/2012.

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](http://www.unipolsai.it).

Bologna, 14 Marzo 2014

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Maurizio Castellina



**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 2013**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Egredi Soci,

il Bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31 Dicembre 2013 può essere così sintetizzato:

- Utile dell'esercizio	€	2.930.903
- Patrimonio Netto	€	97.127.676
- Immobilizzazioni materiali	€	89.490.891

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 7,2% e un tasso di insolvenza pari a circa 3,37% complessivo (2,57% se riferito al solo 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:

	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Scostamento
<b>Margini intermedi di reddito</b> <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b> <b>(MOL)</b>	4.728.692,00	4.520.584,00	208.108,00
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	1.763.500,00	1.555.392,00	208.108,00
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	3.215.710,00	3.017.295,00	198.415,00
<b>EBIT INTEGRALE</b>	3.619.070,00	3.202.298,00	416.772,00

**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 € 6.645.947.

Con le controllanti UnipolSai Assicurazioni Spa e Unipol Gruppo Finanziario 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 € 17.823,01 per l'anno 2013.

In data 10 giugno 2013 è stato inoltre sottoscritto tra Punta di Ferro Srl e Finsoe S.p.a., il contratto per l'adesione al consolidato fiscale IRES di Gruppo al fine di poter cedere alla Capogruppo l'imposta maturata nel periodo.

### **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 2013 presenta un risultato economico positivo di € 2.930.903.

Vi invitiamo, pertanto, ad approvare il Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2013 così come predisposto, unitamente alle relazioni presentate, proponendo altresì la distribuzione dell'utile di euro 2.930.903 come segue:

- euro 146.565 quale accantonamento al fondo riserva legale nella misura del 5%;
- euro 338 al fondo riserva straordinaria;
- euro 2.784.000 quale dividendo all'azionista.

Si propone inoltre di fissare nel giorno 30 aprile 2014 la data di pagamento del dividendo.

Bologna, 14 marzo 2014

*Il Presidente del Consiglio  
di Amministrazione*

*Maurizio Castellina*

# 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

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 2013 CHE SVOLGE ANCHE FUNZIONE DI REVISORE LEGALE DEI CONTI.**

Egregi Soci,



PREMESSA

Il Collegio Sindacale nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 revisione 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 31/12/2013. 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 2013.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 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 o 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 31/12/2013 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 €. 2.930.903 che risulta dai seguenti importi:

<b><u>Stato patrimoniale</u></b>		<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b><u>ATTIVITA'</u></b>			
Immobilizzazioni immateriali	€.	457.254	685.881
Immobilizzazioni materiali	€.	89.490.891	92.227.457
Immobilizzazioni finanziarie	€.	30.734	30.734
Crediti	€.	1.033.178	3.744.628
Disponibilità liquide	€.	7.721.132	2.283.241
Ratei e riscontri attivi	€.	26.709	7.836
<b>Totale attività</b>	<b>€.</b>	<b>98.759.898</b>	<b>98.979.777</b>
<b><u>PASSIVITA'</u></b>			
Capitale sociale e riserve	€.	94.196.773	96.416.055
Perdite portate a nuovo	€.	/	(2.360.482)
Fondi per rischi o oneri	€.	629.704	991.313
Debiti	€.	994.309	1.116.690

Ratei e risconti	€.	8.209	0
Utile d'esercizio	€.	2.930.903	2.816.201
<b>Totale a pareggio</b>	<b>€.</b>	<b>98.759.898</b>	<b>98.979.777</b>

Risultano inoltre nei conti d'ordine per fidejussioni per l'importo di €. 6.645.947 al 31/12/2013: Comune di Forlì per €. 5.922.947 ed ad altri (C.I.A.) per €. 723.000.

<b>CONTO ECONOMICO</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Valore della produzione	€.	8.912.712	8.646.883
Costi della produzione	€.	(5.768.290)	(5.654.849)
Proventi ed oneri finanziari	€.	71.288	25.246
Proventi ed oneri straordinari	€.	403.360	185.018
Imposte sul reddito d'esercizio	€.	(688.167)	(386.097)
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>€.</b>	<b>2.930.903</b>	<b>2.816.201</b>

Gli Amministratori, nella redazione del bilancio al 31/12/2013, 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 €. 457.254 si riferiscono a "costi di impianto e di ampliamento" di €. 640 e alla voce "spese di commercializzazione e sviluppo" per €. 456.614, già al netto della quota al fondo di ammortamento diretto di €. 228.627.
- Le immobilizzazioni materiali di €. 89.490.891 sono così suddivise:
- "Terreni e fabbricati per €. 89.488.471, al netto del fondo di ammortamento di €. 8.206.066 che nell'esercizio si è incrementato di €. 2.735.335, sono costituiti dal centro commerciale sito in Forlì per €. 82.972.443 e dal relativo terreno di €. 6.516.028. Il valore di mercato è stato altresì determinato da apposita perizia disponibile presso la Società.
- "Macchine ufficio e sistemi elettronici" per €. 2.420, al netto del fondo ammortamento di €. 3.630 che nell'esercizio si è incrementato di €. 1.211.
- "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 €. 1.033.178 si riferiscono a crediti verso clienti per €. 560.620, a crediti tributari per €. 11.654, a crediti per imposte anticipate €. 173.169, a crediti v/controllanti per €. 15.622 ed, infine, a crediti vari per €. 272.113.
- Ratei e risconti attivi per €. 26.209 si riferiscono a poste che avranno l'incidenza positiva sul bilancio 2014, come ampiamente illustrato nella Nota integrativa.
- Debiti, esposti al loro valore nominale per €. 994.309, completamente elencati nella Nota integrativa, dai quali risulta che €. 283.864 sono verso i fornitori, che €. 8.576 sono debiti tributari e che €. 701.869 sono altri debiti.
- Ratei e risconti passivi di €. 8.209 sono poste che avranno la loro incidenza negativa nel bilancio 2014, come da elenco nella Nota integrativa.
- Come risulta ampiamente spiegato nella Nota integrativa le imposte correnti di competenza dell'esercizio sono €. 345.854 per IRES e €. 135.183 per IRAP. Da ricordare che nell'esercizio è stata pagata IMU per €. 308.310.

Da ricordare:

il capitale sociale in essere al 31/12/2013 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.

- Con le controllanti UnipolSai Assicurazioni S.p.A. (già Unipol Assicurazioni S.p.A.) e Unipol Gruppo Finanziario 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 €. 17.823 per l'anno 2013.

Egredi Soci,

a conclusione di quanto sopra descritto, esprimiamo il nostro parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 di dicembre 2013, avente utile di esercizio di €. 2.930.903, che gli amministratori hanno proposto di portarlo nella misura del 5% al "Fondo riserva legale" per €. 146.565, al "Fondo riserva straordinaria" per €. 338 ed, infine, quale dividendo all'azionista per €. 2.784.000.

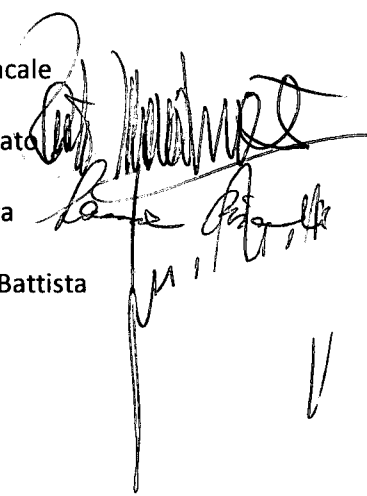
Bologna, 20 marzo 2014

Il Collegio Sindacale

Mandrioli Renato

Bianchi Laura

Graziosi Giovanni Battista



**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DELLA SOCIETA'  
PUNTA DI FERRO S.R.L. DEL 15 APRILE 2014**

L'anno duemilaquattordici, il giorno 15 aprile, alle ore 10,15, 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 Punta di Ferro S.r.l., società facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n. 046, società con unico Socio 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 2013; relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Destinazione dell'utile di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2014 - 2015 - 2016, previa determinazione del numero dei componenti e determinazione del relativo compenso.

Deliberazioni relative.

3. Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2014 - 2015 - 2016 e determinazione del relativo compenso. Deliberazioni relative.

Ai sensi dell'art. 13 dello statuto sociale, assume la presidenza dell'odierna adunanza assembleare il Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Maurizio Castellina, 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 2014;
- è presente l'unico Socio UnipolSai Assicurazioni S.p.A., rappresentato per delega, acquisita agli atti della Società, dalla signora Lara Franceschini;
- 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;

- oltre ad esso Presidente, sono presenti all'odierna riunione:
  - per il Consiglio di Amministrazione, il signor Roberto Giay;
  - per il Collegio Sindacale, i signori: Renato Mandrioli (Presidente), Laura Bianchi e Giovanni Battista Graziosi (Sindaci effettivi);
  - risulta assente giustificato l'Amministratore Delegato signor Giuseppe Lobalsamo,

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 2013;  
relazione del Consiglio di Amministrazione  
sulla gestione e relazione del Collegio  
Sindacale. Destinazione dell'utile di  
esercizio. Deliberazioni inerenti e  
conseguenti.**

Introducendo la trattazione del primo 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.

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 2013;*
- esaminate le risultanze di detto progetto di bilancio che chiude con un utile d'esercizio pari a Euro 2.930.903;*
- 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 2013, corredato dalla relazione degli Amministratori sulla gestione, che evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 2.930.903;*
- (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 146.565;*
  - a accantonamento al fondo riserva straordinaria Euro 338;*
  - a dividendo all'azionista Euro 2.784.000;*
- (iii) di fissare il termine di pagamento del dividendo entro il 30 aprile 2014."*

Su invito del Presidente, il Presidente del Collegio Sindacale dà lettura delle conclusioni riportate nella Relazione del Collegio Sindacale al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

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 del primo argomento all'ordine del giorno e, prima di proseguire con i successivi argomenti, propone di trattare congiuntamente il secondo e il terzo punto all'ordine del giorno.

Il rappresentante dell'unico Socio UnipolSai Assicurazioni S.p.A. dichiara di approvare tale proposta e, pertanto, di autorizzare il Presidente a trattare congiuntamente il secondo e il terzo punto all'ordine del giorno.

**2. Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2014 - 2015 - 2016, previa determinazione del numero dei componenti e determinazione del relativo compenso. Deliberazioni relative.**

**3. Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2014 - 2015 - 2016 e determinazione del relativo compenso. Deliberazioni relative.**

Passando, quindi, alla trattazione congiunta del secondo e terzo punto all'ordine del giorno, il Presidente ricorda che, con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013, viene a scadere il mandato degli organi sociali. Dopo aver ringraziato i componenti degli organi sociali uscenti per

l'impegno profuso ed il lavoro svolto, il Presidente evidenzia la necessità che l'Assemblea assuma le più opportune deliberazioni in merito:

- al numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, rammentando al riguardo che, ai sensi dell'art. 14 del vigente statuto sociale, detto numero deve essere compreso tra 3 a 7 membri;
- alla nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione, i quali, in conformità al dettato statutario, durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili;
- alla determinazione del compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione per ciascun esercizio di incarico;
- all'autorizzazione, ove del caso, all'esercizio delle attività concorrenti da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2390 del codice civile;
- alla nomina del Collegio Sindacale, rammentando al riguardo che, ai sensi dell'art. 18 del vigente statuto sociale, il Collegio Sindacale è composto da 3 Sindaci effettivi e due supplenti;

- alla determinazione del compenso spettante ai membri del Collegio Sindacale per ciascun esercizio di incarico.

Il Presidente invita l'Assemblea ad assumere le relative deliberazioni.

Interviene il rappresentante dell'unico Socio UnipolSai Assicurazioni S.p.A., il quale procede alla lettura della proposta di deliberazione in merito ai presenti punti all'ordine del giorno:

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

- *preso atto della necessità di deliberare in merito alla nomina del Consiglio di Amministrazione;*
- *preso atto della necessità di deliberare in merito alla nomina del Collegio Sindacale,*

*delibera*

- 1. di determinare in 3 (tre) il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;*
- 2. di procedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione di Punta di Ferro S.r.l. per gli esercizi 2014, 2015 e 2016 e, pertanto, fino all'approvazione del bilancio riferito all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, in persona degli Amministratori nel seguito elencati:*

- Marco Cazzara, nato a Bologna il 21 febbraio 1967, residente in Casalecchio di Reno (BO), Via della Costituzione n. 27, codice fiscale CZZMRC67B21A944D, cittadino italiano;
  - Giuseppe Lobalsamo, nato a Sannicandro di Bari (BA) il 12 luglio 1954, residente in Bologna, Via di Barbiano n. 2/6, codice fiscale LBLGPP54L12I053D, cittadino italiano;
  - Massimiliano Morrone, nato a Cosenza il 20 agosto 1975, residente in Milano, Via S. Maria Valle n. 1, codice fiscale MRRMSM75M20D086T, cittadino italiano;
3. di prevedere un compenso lordo annuo pro rata
- in rapporto alla durata effettiva del mandato - di Euro 2.500 per ciascun Amministratore, oltre alle spese sostenute per l'espletamento dell'incarico; detti emolumenti saranno corrisposti secondo le modalità stabilite dal Presidente del Consiglio di Amministrazione;
4. di escludere - nei limiti di legge - nei confronti di ciascun Amministratore appena nominato l'applicazione del divieto di cui

*all'art. 2390, primo comma, del codice civile;*

5.

d

*i procedere alla nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2014, 2015 e 2016 e, pertanto, fino all'approvazione del bilancio riferito all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, in persona dei Sindaci nel seguito elencati, i quali, dalla documentazione dai medesimi rilasciata, risultano in possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili:*

- *Mandrioli Renato, nato a Sala Bolognese (BO) il 27 marzo 1934, residente a Bologna, Via Duccio da Boninsegna n. 4, cittadino italiano, codice fiscale MNRNT34C27H678V, iscritto nel Registro dei Revisori legali al n. 34506, G.U. n. 31-bis del 21 aprile 1995, Presidente;*
- *Bianchi Laura, nata a Gemmano (RN) il 1° aprile 1949, residente a Valsamoggia, Località Crespellano (BO), Via Salvador Allende n. 13, cittadina italiana, codice fiscale BNCLRA49D41D961S, iscritta nel Registro dei Revisori legali al n. 5796, G.U. n. 31-bis del 21 aprile 1995, Sindaco*

effettivo;

- Graziosi Giovanni Battista, nato a Minerbio (BO) il 17 agosto 1944, residente a Bologna, Via Riva Reno n. 118, cittadino italiano, codice fiscale GRZGNN44M17F219T, iscritto nel Registro dei Revisori legali al n. 29147, G.U. n. 31-bis del 21 aprile 1995, numero iscrizione 29147, Sindaco effettivo;

- Fava Maria, nata a Bologna il 2 febbraio 1965, residente a Crespellano (BO), Via Mazzini n. 53, cittadina italiana, codice fiscale FVAMRA65B42A9440, iscritta nel Registro dei Revisori legali al n. 22799, G.U. n. 31-bis del 21 aprile 1995, Sindaco supplente;

- Mirone Enrico, nato a Bologna il 30 settembre 1966, residente a Bologna, Via Belle Arti n. 20, cittadino italiano, codice fiscale MRNNRC66P30A944K, iscritto nel Registro dei Revisori legali al n. 38704 G.U. n. 31-bis del 21 aprile 1995, Sindaco supplente;

6. di conferire al Collegio Sindacale l'incarico di revisione legale dei conti, ai sensi del D.



*Lgs. n. 39/2010;*

7. *di prevedere un compenso lordo annuo pro rata - in rapporto alla durata effettiva del mandato - di Euro 4.500 per il Presidente del Collegio Sindacale (di cui Euro 1.500,00 per l'incarico di revisione legale dei conti) e di Euro 3.000 (di cui Euro 1.000,00 per l'incarico di revisione legale dei conti) per ogni Sindaco effettivo, oltre alle spese sostenute per l'espletamento dell'incarico;*
8. *di prevedere inoltre, con effetto dalla data di costituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione e del nuovo Collegio Sindacale, alla copertura assicurativa dei rischi connessi alla responsabilità civile verso terzi derivante dagli obblighi legali e contrattuali inerenti la funzione di Amministratore o Sindaco e alla connessa tutela giudiziaria, conformi alla prassi di Gruppo e con costo a carico della Società, in linea con il mercato.".*

Il Presidente dà atto che la proposta si intende approvata dall'unico Socio.

In assenza di ulteriori interventi, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea Ordinaria alle ore

10,30.

IL SEGRETARIO

Isabella Calandriello

*Isabella Calandriello*

IL PRESIDENTE

Maurizio Castellina

*Maurizio Castellina*