

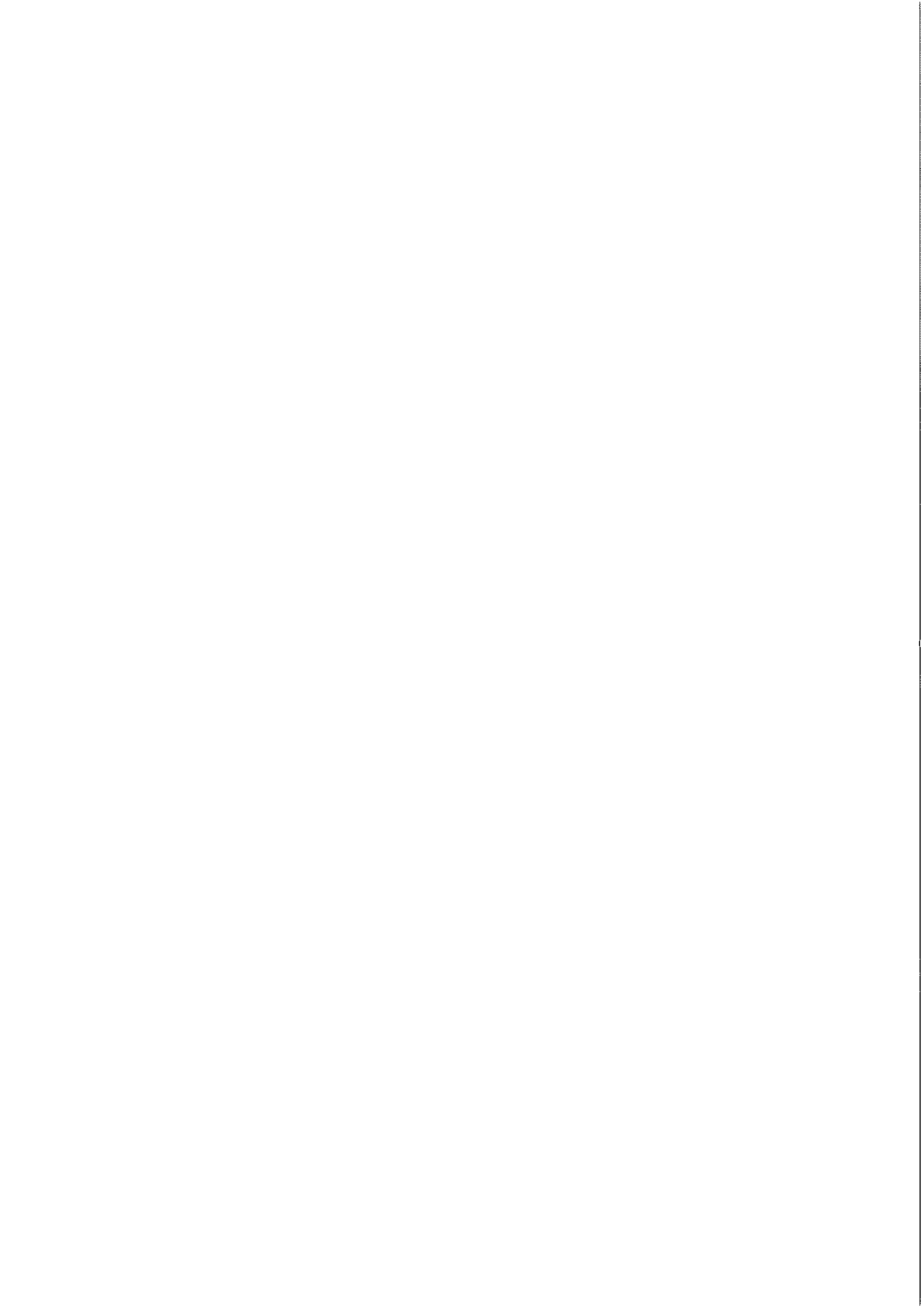


Relazioni e Bilancio

———— Esercizio 2010 ————

9° ESERCIZIO

Approvato
dall'Assemblea dei Soci
del 5 aprile 2011



Indice

Organi statutari	5
Scenario di riferimento	7
Relazione sulla gestione	17
La società nel 2010	17
Gestione industriale	25
Gestione patrimoniale e gestione finanziaria	29
Personale ed organizzazione	33
Altre informazioni	35
Informazioni sulle imprese partecipate	41
Stato Patrimoniale e Conto Economico	45
Nota Integrativa	53
Parte A - Criteri di valutazione	55
Parte B - Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico	61
Parte C - Altre informazioni	79
Bilancio Collegate	83

Indice sommario delle tavole

Tavole

Tav. 1 - Principali indicatori dell'andamento della gestione	26
Tav. 2 - Conto Economico riclassificato	27
Tav. 3 - Stato Patrimoniale riclassificato	30
Tav. 4 - Rapporti patrimoniali ed economici con società del Gruppo	40
Tav. 5 - Immobilizzazioni immateriali	62
Tav. 6 - Immobilizzazioni immateriali - Fondo ammortamento	62
Tav. 7 - Immobilizzazioni materiali nette	62
Tav. 8 - Immobilizzazioni materiali importi lordi di ammortamento	63
Tav. 9 - Immobilizzazioni materiali - Fondo ammortamento	63
Tav. 10 - Partecipazioni - Sintesi di valori	63
Tav. 11 - Crediti	64
Tav. 12 - Altri titoli	65
Tav. 13 - Disponibilità liquide	65
Tav. 14 - Patrimonio netto	66
Tav. 15 - Patrimonio netto - Origine	67
Tav. 16 - Patrimonio netto - Movimentazione	67
Tav. 17 - Fondi per rischi e oneri	68
Tav. 18 - Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	68
Tav. 19 - Debiti - composizione	68
Tav. 20 - Altri debiti - composizione	70
Tav. 21 - Garanzie, impegni e conti d'ordine	71
Tav. 22 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni	72
Tav. 23 - Altri ricavi e proventi	72
Tav. 24 - Costi della produzione	73
Tav. 25 - Altri proventi	74
Tav. 26 - Altri oneri	74
Tav. 27 - Svalutazioni	74
Tav. 28 - Proventi straordinari	75
Tav. 29 - Oneri straordinari	75
Tav. 30 - Imposte sul reddito	76
Tav. 31 - Imposte differite ed anticipate	76
Tav. 32 - Aliquota effettiva	77
Tav. 33 - Dati essenziali ultimo bilancio approvato di Cattolica Assicurazioni	83
Tav. 34 - Rendiconto finanziario	84

Organi statutari

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente Enrico Racasi

Consiglieri Sergio Bertoni
Alessandro Campagnola
Piero Gavazzi
Alberto Leoni
Giuseppe Martinengo
Primo Mezzani
Giulio Vicentini

COLLEGIO SINDACALE

Presidente Corrado Marangoni

Sindaci effettivi Giambruno Castelletti
Antonio Soldi

Sindaci supplenti Lucina Guglielmi
Luigi Belluzzo

DIREZIONE GENERALE

Direttore Generale Salvatore Ciccarello

**Scenario
di riferimento**

**Scenario
macroeconomico**

La crisi finanziaria iniziata nel 2007, con lo scoppio della bolla *subprime*/immobiliare negli USA, protrattasi nei due anni successivi con la crisi del sistema bancario mondiale e culminata con il fallimento di Lehman Brothers, si è propagata colpendo, in particolar modo, i paesi dell'Europa occidentale a causa dell'elevato livello dei *deficit* di bilancio coniugato ad una crescita economica difficile. Ciò ha comportato un salvataggio di alcuni paesi dell'area euro e la realizzazione di nuovi meccanismi di aiuto agli stati, creando tensioni fra i paesi membri. A partire dal mese di luglio la crisi è stata aggravata dalla politica monetaria espansiva intrapresa da Stati Uniti e Cina, tradottasi in una svalutazione continua di dollaro e yuan nei confronti dell'euro, per migliorare sensibilmente la propria bilancia commerciale rispetto a quella dei paesi del vecchio continente.

L'economia degli Stati Uniti si è caratterizzata per un generale consolidamento della ripresa dell'attività industriale, su livelli superiori alle attese di inizio anno, grazie ad un aumento della produzione nel settore manifatturiero e ad una contenuta ripresa dei consumi interni, favorita da una politica fiscale accomodante. Per l'intero 2011 la ripresa effettiva sarà probabilmente inferiore a quella potenziale a causa di un mercato del lavoro incapace di assorbire l'elevata disoccupazione e di un settore immobiliare fragile (quantunque stabilizzatosi in molte aree del paese). L'inflazione è inferiore alle previsioni della Fed ed i rischi per il medio termine sono considerati contenuti.

In Giappone la politica economica fortemente espansiva, intrapresa dal governo e dalla Banca Centrale del Giappone, ha consentito all'economia di riprendersi a fine anno ben oltre le previsioni degli analisti. Permangono problemi strutturali sulla crescita del paese a causa soprattutto del basso livello dei consumi interni. Per tale motivo la Banca Centrale del Giappone ha deciso di mantenere i tassi di rifinanziamento inferiori al tasso normale di sconto e di varare una politica di svalutazione competitiva dello yen.

Le economie emergenti hanno continuato a registrare tassi di crescita positivi, anche se la Cina ha mostrato preoccupanti segnali di aumento dell'inflazione a causa del surriscaldamento in molti settori chiave dell'economia, mentre l'India ha sorprendentemente rallentato nel settore manifatturiero.

In Europa la crisi di debito degli stati ha costretto la Grecia (nel mese di aprile) e l'Irlanda (nel mese di ottobre) a chiedere un prestito al Fondo Monetario Internazionale e all'Unione Europea. La tensione sui mercati si è mantenuta a livelli molto elevati a causa della preoccupazione degli operatori finanziari circa la sostenibilità dei conti pubblici di Portogallo e Spagna, alzando la volatilità dei listini e causando, a partire dalla metà del mese di ottobre, una forte riduzione delle quotazioni dei titoli governativi periferici¹, che in molti casi hanno toccato i massimi storici nei confronti del Bund tedesco.

Per riportare la fiducia nel sistema, l'Unione Europea ha completato il piano di sostegno economico ai paesi che ne avessero fatto richiesta con la costituzione del fondo di salvataggio EFSF e con sporadici acquisti di obbligazioni dei paesi periferici da parte della BCE.

L'andamento dell'economia reale è stato duale, generando preoccupazione tra gli operatori: da una parte la Germania, che ha riportato una crescita del Pil superiore alle attese grazie all'incremento dell'attività industriale e ad un aumento delle esportazioni verso i mercati emergenti; dall'altra i restanti paesi europei che hanno mostrato una crescita sotto il potenziale (Francia ed Italia) o addirittura negativa (Spagna, Grecia ed Irlanda), aumentando le tensioni

¹ I paesi periferici sono Grecia, Irlanda, Portogallo, Spagna.

all'interno dell'Unione Europea.

Secondo la Banca Centrale Europea la previsione di medio termine per l'attività economica rimane positiva ma con un andamento inferiore a quello potenziale, stante la perdurante stagnazione dei consumi interni, l'alta disoccupazione e le difficoltà dei settori bancario ed immobiliare in molti paesi.

In Italia la presenza di un sistema bancario con profilo di rischio contenuto e un mercato immobiliare conservativo hanno permesso al governo di limitare gli interventi a sostegno dell'economia, mentre l'attività industriale si è mantenuta su livelli modesti ma positivi. Le condizioni macroeconomiche hanno mostrato evidenti segni di deterioramento sotto il profilo dell'occupazione e dei consumi interni.

Le materie prime hanno mostrato un andamento corrispondente alla percezione del rischio da parte dei mercati finanziari, registrando un'ampia volatilità durante tutto l'anno e mostrandosi bene rifugio nei momenti di massima crisi. Il prezzo del petrolio ha registrato un incremento intorno al 7,8% da inizio anno a causa dell'aumento dei consumi industriali e della bassa offerta produttiva.

Mercati obbligazionari

Considerate le condizioni macroeconomiche, la Banca Centrale Europea ha mantenuto invariate le proprie stime sulla politica monetaria, conservando il REPO (tasso pronti contro termine) all'1%, il livello più basso dalla nascita della UE.

Negli Stati Uniti, la Federal Reserve ha lasciato invariato il livello dei tassi allo 0,25% in ragione della difficile situazione economica e finanziaria nazionale e globale, mentre l'inflazione pare essere inferiore all'obiettivo previsto.

Sui mercati obbligazionari, il rendimento dei titoli governativi decennali statunitensi è diminuito di 54 punti base attestandosi al 3,3% con un differenziale positivo di 270 punti base rispetto ai tassi a breve termine. Una tendenza contraria è stata riscontrata invece per i tassi dell'area euro, che mantengono comunque una differenziazione del comparto decennale tedesco di 210 punti base sul rendimento a due anni, a causa delle aspettative di mantenimento del costo del denaro a livelli assai contenuti per il 2011.

Il settore delle emissioni societarie ha registrato, nei primi sei mesi dell'anno, un'attività molto intensa, soprattutto nel settore ad alto rendimento, grazie alle favorevoli condizioni di indebitamento. Più ridotta l'attività del settore finanziario alle prese con un aumento del costo del premio al rischio, a causa della crisi del comparto governativo e delle nuove disposizioni varate dal Comitato di Basilea III che ha obbligato molti emittenti a rivedere i propri piani di provvista di fondi.

Mercati azionari

I mercati azionari sono stati caratterizzati da una generale ripresa di valore dei listini e delle borse globali nonostante due forti correzioni avvenute a maggio-giugno e novembre-dicembre, mantenendo una profonda decorrelazione con il rischio quotato dal mercato obbligazionario. Le prestazioni migliori sono state realizzate dal comparto dei titoli tecnologici, automobilistici e *utilities* (soprattutto in Italia), mentre è stato negativo il settore dei bancari (il che spiega il

risultato negativo della borsa italiana, fortemente sovrappesata su questo settore).

Negli USA, l'indice S&P 500 ha chiuso l'anno a +12,78% e il Nasdaq a +16,91% rispetto alla chiusura del 2009.

I mercati europei hanno registrato andamenti più sofferti, con l'eccezione del Dax che ha chiuso l'anno a +16,06% grazie all'andamento dell'economia tedesca, l'indice Eurostoxx 50 ed il FTSEMIB hanno chiuso invece il 2010 rispettivamente a -5,81% e -13,23%.

I listini asiatici hanno mostrato una crescita per la borsa cinese che ha registrato un aumento dell'indice Hang Seng del 5,32% mentre il mercato giapponese ha chiuso con una perdita del 3,01% rispetto alla fine del 2009.

Mercati dei cambi

Nel corso dell'anno la crisi della Grecia e le paure per la tenuta politica dell'Unione Europea hanno indebolito fortemente la nostra moneta; a partire dal mese di luglio la politica monetaria espansiva della Federal Reserve, tradottasi poi in una nuova espansione monetaria a settembre, ha portato l'euro a riapprezzarsi nei confronti del dollaro chiudendo l'anno a 1,3384.

Lo yen, al contrario, ha continuato a mostrare segnali di apprezzamento nei confronti dell'euro arrivando a 108,47 yen per euro alla chiusura dell'anno. Nei confronti del dollaro l'andamento è stato identico, con un apprezzamento costante che ha portato la moneta nipponica a chiudere su valori di cambio inferiori del 12,79% rispetto a quelli di inizio anno.

Scenario immobiliare

In Europa

Pur in un contesto macroeconomico difficile il 2010 va chiudersi con il mercato immobiliare in recupero. Le economie europee continuano a dare segnali di ripresa anche se rimangono preoccupazioni sui debiti sovrani di Grecia, Irlanda, Portogallo e Spagna.

In Italia

Passata la fase acuta della crisi, che va dall'ultimo trimestre del 2008 al primo semestre del 2009, i numeri dell'immobiliare hanno cominciato a risalire, seppur lentamente, la china (fonte Nomisma).

I dati dimostrano che il mercato è ancora lontano da una salda ripresa dei prezzi e delle quantità negoziate e le aspettative sono negativamente condizionate dall'alto tasso di disoccupazione, dal ritmo lento della crescita e dalle difficoltà nell'accesso al credito seppure si sia in presenza di una leggera ripresa della domanda di mutui residenziali. Il numero di compravendite nel 2010 si attesterà in circa 630 mila con prezzi che sostanzialmente hanno tenuto per il fatto che la maggior parte dell'offerta di appartamenti è costituita da immobili usati detenuti dalle famiglie che non hanno impellente necessità di vendere soprattutto in presenza di quotazioni di mercato non soddisfacenti.

Il totale degli investimenti nel settore non residenziale fino al terzo trimestre è stato pari a 2,5 miliardi e l'aspettativa è che il periodo si chiuda con un aumento compreso tra il 15 e il 30% rispetto al 2009.

Di questo volume oltre il 50% è relativo al settore uffici, seguito poi dal settore commerciale con il 24% ed infine da quello logistico industriale con l'11%.

Per tutti e tre i settori vi è un ritorno consistente della domanda per gli immobili *prime*, che scarseggiano, mentre resta debole la domanda per le piazze secondarie.

Sono poche quindi le opportunità di investimento con un profilo di rischio tale in grado di attrarre sia gli investimenti nazionali che internazionali.

Il 2011 per gli esperti sarà un anno per gli investitori cioè per coloro che si muovono in anticipo rispetto al mercato e non si registreranno significative variazioni rispetto ai livelli di attività e di prezzo del 2010 con una aspettativa di migliori performance nelle grandi città, tradizionalmente realtà più attraenti con crescita di transazioni anche marcata, rispetto ai comuni dell'hinterland e dei capoluoghi di provincia. Rimarrà quale problema di fondo la capacità di assorbimento del nuovo realizzato ancora superiore alla domanda. Le compravendite sono stimate tra le 650 e le 670 mila. Nel settore degli uffici è invece previsto un leggero calo dei prezzi nel primo semestre per raggiungere una stabilità nel corso della seconda parte dell'anno.

Quadro istituzionale

Nell'articolato panorama di interventi del legislatore e delle autorità di settore che ha caratterizzato l'esercizio, si ricordano alcune novità normative che hanno interessato il settore assicurativo e la Società.

Regolamenti ISVAP e provvedimenti modificativi

Nel corso dell'esercizio, dopo quelli pubblicati nel 2008 e nel 2009, sono stati emanati altri tre regolamenti in attuazione del d.lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (codice delle assicurazioni private). Sono stati inoltre promulgati anche alcuni provvedimenti a modifica o integrazione dei regolamenti precedentemente emessi.

Disposizioni e gli schemi per la redazione del bilancio di esercizio e della relazione semestrale delle imprese di assicurazione (regolamento Isvap 4 aprile 2008, n. 2)

Il provvedimento ISVAP 29 gennaio 2010, n. 2771 apporta modifiche ed integrazioni al regolamento 4 aprile 2008, n. 22, concernente le disposizioni e gli schemi per la redazione del bilancio di esercizio e della relazione semestrale delle imprese di assicurazione e riassicurazione di cui al titolo VII (bilancio e scritture contabili), capo I (disposizioni generali sul bilancio), capo II (bilancio di esercizio) e capo V (revisione contabile) del codice delle assicurazioni private. Il provvedimento risponde all'esigenza di integrare il regolamento n. 22 con disposizioni di dettaglio riguardanti le anticipazioni dei dati del bilancio di esercizio e di modificare il termine di trasmissione di tali dati all'ISVAP. A tale fine, in particolare, è stato modificato l'art. 7 del regolamento 22, anticipando il termine per l'invio dei dati relativi alle anticipazioni del bilancio di esercizio dal 15 marzo al 1° marzo e sono stati introdotti due nuovi allegati da compilarsi per adempiere ai suddetti obblighi di comunicazione. È stata espressamente abrogata la lettera circolare del 20 febbraio 2009: "Anticipazione di alcuni dati di bilancio – esercizio 2008".

Schemi per il bilancio delle imprese di assicurazione e di riassicurazione che sono tenute all'adozione dei principi contabili internazionali (regolamento Isvap 13 luglio 2007, n. 7)

Il provvedimento ISVAP 8 marzo 2010, n. 2784: "Modifiche al regolamento ISVAP 13 luglio 2007, n. 7, concernente gli schemi per il bilancio delle imprese di assicurazione e di riassicurazione che sono tenute all'adozione dei principi contabili internazionali di cui al titolo VIII (bilancio e scritture contabili), capo I (disposizioni generali sul bilancio), capo II (bilancio di esercizio), capo III (bilancio consolidato) e capo V (revisione contabile) del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209–codice delle assicurazioni private", risponde alla necessità di fornire indicazioni in ordine agli schemi ed alle istruzioni che le imprese devono seguire nella redazione dei bilanci di esercizio e dei bilanci consolidati e nella redazione, a fini di vigilanza, della relazione semestrale e della relazione semestrale consolidata in base ai principi contabili

internazionali al fine di recepire le principali modifiche recentemente apportate allo IAS 1 ed all'IFRS 7, in modo da garantire un adeguato livello di comparabilità dei dati di settore.

Altre novità normative

Pari opportunità

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 5 febbraio 2010, n. 29 il d.lgs. 25 gennaio 2010, n. 5 in materia di pari opportunità che amplia la definizione di discriminazione, garantisce parità di accesso alla formazione, al lavoro ed alle opportunità di carriera, rafforza le tutele nei periodi di gravidanza, maternità e paternità, anche adottive, e garantisce la parità di trattamento retributivo, eliminando differenze e discriminazioni, dirette o indirette, fra uomini e donne

Acquisizione e incrementi di partecipazione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 23 febbraio 2010, n. 44 il d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 21, titolato: "Attuazione della direttiva 2007/44/CE, che modifica le direttive 92/49/CEE, 2002/83/CE, 2004/39/CE, 2005/68/CE e 2006/48/CE per quanto riguarda le regole procedurali e i criteri per la valutazione prudenziale di acquisizioni e incrementi di partecipazioni nel settore finanziario". Esso mira ad assicurare maggiore chiarezza e certezza giuridica nelle procedure di valutazione dei progetti relativi all'acquisto o incremento di partecipazioni in banche, imprese di investimento, imprese di assicurazione e di riassicurazione. Il provvedimento ha apportato significative modifiche al titolo VII capo I del codice delle assicurazioni private, in particolare, la sostituzione dell'art. 68 "Autorizzazioni" che, nella nuova versione, ridefinisce il concetto di acquisizione di partecipazioni in imprese di assicurazioni e riassicurazioni per la quale è prevista la preventiva autorizzazione dell'ISVAP.

Conciliazione controversie civili e commerciali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 5 marzo 2010, n. 53, il d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 recante norme in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.

Il provvedimento stabilisce che: "chiunque può accedere alla mediazione per la conciliazione di una controversia civile e commerciale vertente su diritti disponibili".

Il decreto fa proprio il modello di conciliazione di tipo professionale, dal momento che la conciliazione stessa deve essere svolta da organismi professionali, stabilmente destinati all'erogazione del servizio di conciliazione. Per quanto concerne le controversie in materia bancaria e finanziaria, i risparmiatori e gli investitori, oltre al procedimento introdotto dal decreto in esame, possono continuare ad avvalersi di quello istituito presso la CONSOB con il d.lgs. 8 ottobre 2007, n. 179, di quello istituito in attuazione dell'articolo 128 *bis* del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (TUB), per quanto concerne le controversie con la clientela degli istituti di credito. L'esperimento del tentativo di mediazione costituisce condizione pregiudiziale obbligatoria per accedere all'eventuale successivo giudizio nel caso in cui la controversia insorga, fra l'altro, in materia di risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, responsabilità in materia medica e contratti assicurativi, bancari e finanziari.

Revisione legale dei conti

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 23 marzo 2010, n. 68 il d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, che attua la direttiva 2006/43/CE relativa alla revisione legale dei conti.

Il provvedimento raccoglie in un unico testo normativo tutte le disposizioni sul controllo contabile, ridenominato revisione legale, abrogando alcuni testi di legge e coordinando le disposizioni attualmente contenute nel codice civile, nel testo unico dell'intermediazione finanziaria, nel testo unico bancario e nel codice delle assicurazioni private.

Il decreto introduce disposizioni speciali per la revisione legale degli enti di interesse pubblico dovendosi qualificare per tali: le società quotate, le società emittenti strumenti finanziari diffusi, le imprese di assicurazione, le banche, le società di gestione dei mercati regolamentati, le società che gestiscono i sistemi di compensazione e di garanzia, le società di gestione accentrata degli strumenti finanziari, le società di intermediazione mobiliare, le società di gestione del risparmio, le società di investimento a capitale variabile, gli intermediari finanziari di cui all'articolo 107 del T.U.B..

Operazioni con parti correlate

La CONSOB ha approvato, con delibera 12 marzo 2010 n. 17221, il regolamento, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 marzo 2010 n. 70, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, che accorpa, oltre alle disposizioni attuative della delega in materia di operazioni con parti correlate, di cui all'art. 2391-*bis* c.c., anche le norme recanti obblighi di informazione immediata e periodica, in attuazione degli artt. 114 e 154-*ter* T.U.F.. Con la stessa delibera, inoltre, la CONSOB ha abrogato gli artt. 71-*bis*, 91-*bis* ed il comma primo dell'art. 81 del regolamento emittenti e ha modificato contestualmente l'art. 37 del regolamento mercati.

Il regolamento prevede che i consigli di amministrazione adottino, secondo i principi contenuti nel medesimo regolamento, procedure che assicurino la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate, a tale riguardo fornisce una definizione di "operazioni con parti correlate" e di "parte correlata" che pur rifacendosi alla nozione dello IAS 24, tiene conto del contesto normativo nazionale. In particolare il regolamento prevede due categorie di operazioni con parti correlate, distinguendo tra quelle di maggiore e quelle di minore rilievo a seconda che sia superata o meno la soglia del 5% di uno degli indici di rilevanza.

Successivamente, con delibera 23 giugno 2010, n. 17389, la CONSOB, ha corretto il citato regolamento, apportando revisioni ad alcune disposizioni ed ha contestualmente modificato la tempistica per l'adozione. In particolare il termine per la realizzazione del regime della trasparenza informativa per le operazioni di maggiore rilievo e quello di adozione delle procedure sono stati posticipati al 1° dicembre 2010. È rimasto, invece, invariato il termine del 1° gennaio 2011 per l'applicazione del regime procedurale per l'esecuzione delle operazioni di maggiore rilievo e per la disciplina del cumulo.

Il 24 settembre è stata pubblicata la comunicazione CONSOB n. DEM/10078683 contenente indicazioni e orientamenti per l'applicazione del regolamento sulle operazioni con parti correlate adottato con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010. La comunicazione fornisce indicazioni sugli orientamenti che la CONSOB intende seguire nell'attività di vigilanza sull'attuazione del suddetto regolamento.

Il 15 novembre è stata pubblicata la comunicazione CONSOB n. DEM/10094530 in materia di approvazione delle procedure su parti correlate. La Comunicazione prevede che qualora la procedura sia stata approvata, l'emittente quotato, soggetto al regolamento sulle parti correlate pubblici un comunicato *ad hoc* contenente una serie di informazioni. Il comunicato deve essere pubblicato entro il termine del 3 dicembre da tutte le società, comprese quelle che abbiano già adottato le procedure nelle precedenti settimane.

Indicatori di anomalia

Con delibera del 24 agosto 2010, n. 616, Banca d'Italia ha emanato un provvedimento rivolto alle banche e agli intermediari del settore finanziario recante indicatori di anomalia. Tali indicatori intendono agevolare la valutazione da parte degli intermediari sugli eventuali profili di

sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo ai fini dell'invio di una segnalazione alla UIF. Gli indicatori concernono: il profilo soggettivo del cliente, le operazioni illogiche, incompatibili o effettuate tramite il ricorso a terzi, le modalità di pagamento, le operazioni in strumenti finanziari, i contratti assicurativi sulla vita e il finanziamento del terrorismo. Il testo è stato definito avvalendosi del contributo di ISVAP e CONSOB e dei suggerimenti forniti dalla Guardia di finanza e dal Ministero dell'economia.

Provvedimenti in materia fiscale Si segnalano le principali novità che hanno caratterizzato l'esercizio.

Direttiva comunitaria in materia di territorialità dei servizi ai fini IVA

Sulla Gazzetta Ufficiale 19 febbraio 2010, n. 41 – Serie generale è stato pubblicato il d.lgs. 11 febbraio 2010, n. 18, recante l'attuazione delle direttive comunitarie che modificano e integrano le disposizioni in materia di individuazione del luogo delle prestazioni di servizi ai fini IVA, di rimborsi dell'imposta ai soggetti passivi non stabiliti nello Stato che effettua il rimborso e di misure per combattere la frode fiscale connessa alle operazioni intracomunitarie.

Tra le questioni di maggiore interesse, va segnalata, in primo luogo, la revisione dei criteri di individuazione dello Stato membro in cui sono effettuate le prestazioni di servizi.

Quanto al presupposto territoriale il legislatore stabilisce un criterio di valenza generale per quanto attiene alla territorialità delle prestazioni di servizi fra soggetti passivi IVA, stabilendo che il luogo di effettuazione della prestazione è il paese dove è stabilito il committente.

La prestazione continua, invece, ad intendersi effettuata nel paese del prestatore del servizio quando la stessa è resa nei confronti di una persona fisica che non agisce nell'esercizio d'impresa o di attività professionale.

Le novità della “manovra estiva” per il 2010

Con il d.l. 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 31 maggio 2010, n. 125 – Serie generale e convertito dalla l. 30 luglio 2010, n. 122, sono state introdotte importanti misure tributarie e finanziarie.

Di seguito si segnalano le disposizioni tributarie di interesse per il Gruppo.

Comunicazioni telematiche all'Agenzia delle Entrate (art. 21)

È stato introdotto l'obbligo di comunicare telematicamente all'Agenzia delle Entrate le operazioni rilevanti ai fini IVA di importo non inferiore a 3.000 euro.

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 22 dicembre 2010 ha dato attuazione al nuovo obbligo ed ha stabilito particolari regole per le operazioni rese o ricevute nel periodo d'imposta 2010; quanto alle modalità ed ai termini di trasmissione, è previsto che le comunicazioni, a regime, devono essere inviate all'Agenzia delle Entrate esclusivamente per via telematica entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello di riferimento.

Contrasto al fenomeno delle imprese in perdita (art. 24)

Particolare attenzione nella programmazione dei controlli fiscali sarà rivolta alle imprese che presentano dichiarazioni in perdita fiscale, non determinata da compensi erogati ad amministratori e soci, per più di un periodo d'imposta e che non abbiano deliberato e interamente versato, nel medesimo periodo, uno o più aumenti di capitale a titolo oneroso di ammontare almeno pari alle perdite fiscali stesse.

Concentrazione della riscossione nell'accertamento (art. 29)

In relazione agli atti notificati a partire dal 1° luglio 2011 e relativi ai periodi d'imposta in corso

alla data del 31 dicembre 2007 e successivi, l'avviso di accertamento ed il relativo provvedimento di irrogazione delle sanzioni dovranno contenere anche l'intimazione ad adempiere, entro il termine di presentazione del ricorso, all'obbligo di pagamento degli importi negli stessi indicati. In tal modo l'avviso di accertamento diviene titolo immediatamente esecutivo, con la conseguenza che l'agente della riscossione potrà procedere all'espropriazione forzata decorsi trenta giorni dal termine ultimo per il pagamento.

L'espropriazione deve essere avviata entro il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

Sono state inasprite le sanzioni penali, sino ad un massimo di sei anni, nel caso in cui il contribuente si sottragga in maniera fraudolenta al pagamento delle imposte.

Divieto di compensazione in presenza di debiti su ruoli definitivi (art. 31)

A partire dal 1° gennaio 2011, sarà vietata la compensazione dei crediti ex art. 17, comma 1, d.lgs 9 luglio 1997, n. 241, relativi a imposte erariali, fino a concorrenza degli importi a debito, di ammontare superiore a 1.500 euro, iscritti a ruolo e per i quali sia scaduto il termine di pagamento.

Nel caso di inosservanza di tale divieto, sarà applicata una sanzione pari al 50% dell'importo indebitamente compensato.

Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi (art. 32)

La società di gestione del risparmio che ha istituito fondi comuni di investimento immobiliari privi dei requisiti indicati nell'art. 1, comma 1, lettera j) del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) dovrà adottare delibere di adeguamento e sarà tenuta a prelevare, a titolo di imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, un ammontare pari al 5% del valore netto del fondo risultante dal prospetto redatto al 31 dicembre 2009.

Detta imposta sarà versata dalla società di gestione del risparmio per il 40% entro il 31 marzo 2011; il restante 60% sarà versato in due rate (rispettivamente entro il 31 marzo 2012 ed il 31 marzo 2013).

La società di gestione del risparmio che non intenda adottare dette delibere di adeguamento è tenuta a deliberare la liquidazione del fondo comune d'investimento, in deroga ad ogni disposizione di legge. In tale ipotesi, l'imposta sostitutiva di cui sopra è dovuta nella misura del 7%.

Fino a concorrenza degli importi assoggettati alle predette imposte sostitutive non si applica la ritenuta del 20% sui proventi derivanti dalla partecipazione a fondi d'investimento immobiliare.

Razionalizzazione dell'accertamento nei confronti dei soggetti che aderiscono al consolidato fiscale nazionale (art. 35)

Le rettifiche del reddito complessivo di ciascun soggetto che partecipa al consolidato fiscale nazionale saranno effettuate con un unico atto, notificato sia alla consolidata sia alla consolidante, con la conseguenza che il pagamento delle somme che scaturiscono dall'atto unico effettuato da una delle società estingue l'obbligazione dell'altra.

Le disposizioni sono applicabili dal 1° gennaio 2011 con riguardo ai periodi d'imposta per i quali a tale data sono ancora pendenti i termini per l'accertamento ex art. 43 d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600.

Relazione sulla gestione

La Società nel 2010

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

Informazioni sulle imprese partecipate

**Sintesi
preliminare**

Il periodo in esame si è chiuso con un utile netto di 1,655 milioni dopo aver speso 837 mila euro per imposte e stanziato 266 mila euro per ammortamenti; nello stesso periodo dell'anno precedente il risultato netto era stato negativo per 8 mila euro.

Tale risultato è stato determinato principalmente dall'operazione di apporto degli immobili di proprietà al Fondo immobiliare chiuso denominato Euripide, conclusasi in data 29 marzo, che ha generato una plusvalenza lorda pari a 1,039 milioni e dalla cessione dell'intera partecipazione azionaria nella Polo Finanziario spa che ha prodotto una plusvalenza lorda di 1,6 milioni.

Nel periodo si sono realizzati ricavi per complessivi 2,948 milioni prevalentemente derivanti da prestazioni di servizi verso società del Gruppo (911 mila euro) e verso terzi (911 mila euro), da canoni di locazione per 713 mila euro e da altri ricavi e proventi per 413 mila euro.

**Consulenza
immobiliare**

I ricavi da prestazioni di servizi prestati al Gruppo, pari a 911 mila euro, sono riferiti principalmente all'attività svolta dalla Società nel processo di analisi e di perfezionamento della complessa operazione di acquisizione delle quote del fondo immobiliare denominato Macquarie Office Italy (Fondo MOI), proprietario del complesso immobiliare denominato City Central, sito in Milano, da parte di Cattolica, Lombarda vita, Bcc vita, Risparmio e Previdenza e Cattolica Previdenza.

Dal mese di luglio società presta al fondo una consulenza tecnico-immobiliare per la quale è previsto un compenso annuo pari allo 0,1% del valore lordo delle attività (*Gross Asset Value*) del fondo stesso che dovrebbe generare un ricavo annuo di circa 120 mila euro.

La Società ha proseguito nel monitorare strettamente il mercato e su indicazioni della Capogruppo continua a condurre un'attività di analisi e di valutazione di alcune proposte di investimento immobiliare nonché effettuata l'analisi tecnica e finanziaria di numerosi fondi immobiliari italiani curandone l'eventuale acquisizione per conto dell'area Finanza ed Investimento di Gruppo.

Nel mese di maggio il Direttore Generale della Società ha assunto l'incarico di amministrare le attività di Vegagest Immobiliare SGR. Per questa funzione è stato riconosciuto da parte di Vegagest la corresponsione di un compenso a favore della società.

**Gestione
immobiliare**

Fino al conferimento degli immobili al Fondo Euripide, la Società ha proseguito l'attività di gestione del proprio patrimonio immobiliare presidiando gli aspetti amministrativi connessi con i contratti di locazione in essere, i relativi aggiornamenti Istat e il regolare incasso dei canoni, nonché gli aspetti tecnici effettuando periodici sopralluoghi per verificare la corretta esecuzione degli adempimenti manutentivi posti a carico dei conduttori.

I ricavi per locazioni del periodo, ricordiamo maturati sino al 28 marzo, sono stati pari a 713 mila euro.

**Servizi
immobiliari**

Le attività di sviluppo e valorizzazione degli attivi immobiliari e quelle tipiche di servizi immobiliari sono state svolte principalmente nei confronti della Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR a favore del Fondo Catullo e del Fondo Euripide..

Il patrimonio gestito per conto del Fondo Catullo ammonta al 31 dicembre a 68 milioni (valore di libro) ed è composto da due stabili cielo terra e da 74 porzioni immobiliari per un totale di oltre 36 mila mq.

Il patrimonio gestito per conto del Fondo Euripide ammonta al 31 dicembre a 44,07 milioni (valore di libro) ed è composto da due residenze sanitarie assistenziali (R.S.A.) e da un comparto di fabbricati industriali, con una superficie di oltre 51 mila metri quadrati.

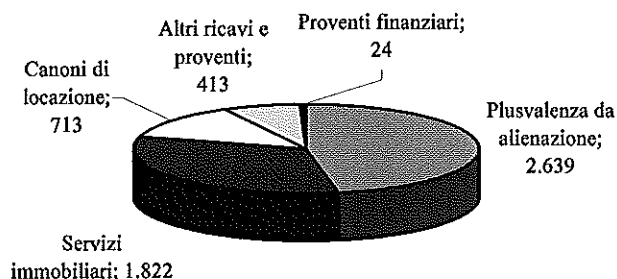
Gestione Finanziaria

E' derivante dagli interessi attivi sui depositi bancari, da interessi attivi di mora su ritardato pagamento dei canoni e dagli interessi sulla dilazione di pagamento concessa al conduttore dello stabilimento industriale di Sesto al Reghena.

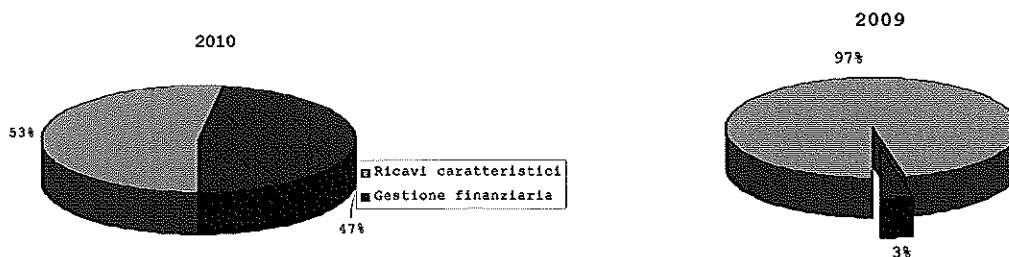
Gestione Straordinaria

Come già riportato, è la somma delle plusvalenze rilevate a seguito dell'operazione di apporto degli immobili di proprietà al Fondo immobiliare chiuso Euripide e della cessione della partecipazione nella Polo Finanziario spa.

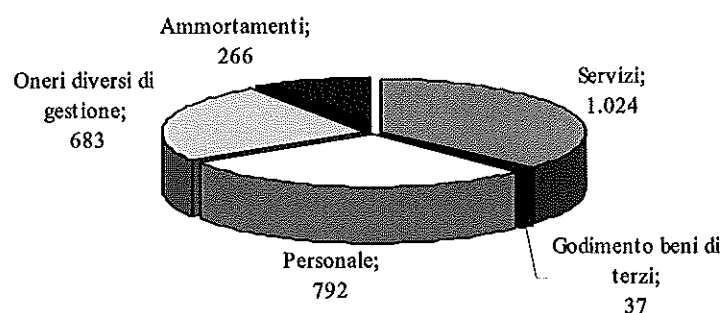
La composizione dei componenti positivi di reddito pari a complessivi 5,611 milioni, è riportato nel grafico che segue (valori in migliaia):



La gestione caratteristica e la gestione finanziaria hanno quindi avuto la seguente incidenza sui componenti positivi:

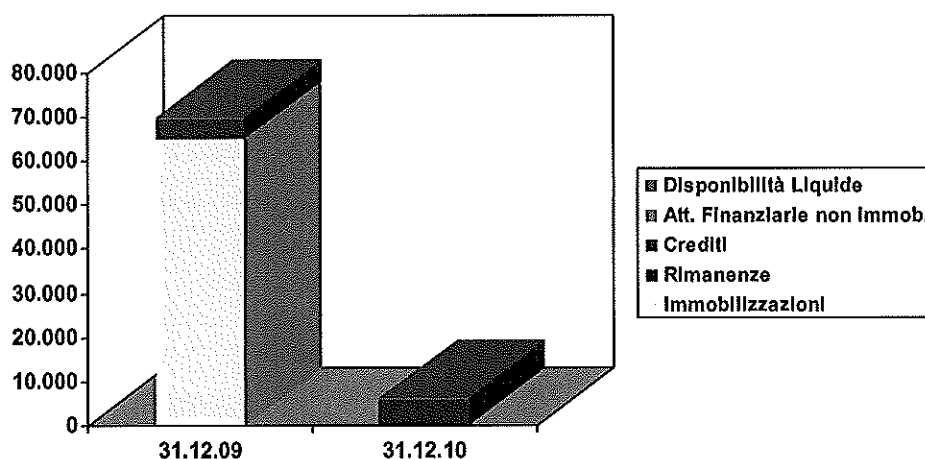


I costi sostenuti nell'esercizio, ammontanti a 2,801 milioni, sono così composti:

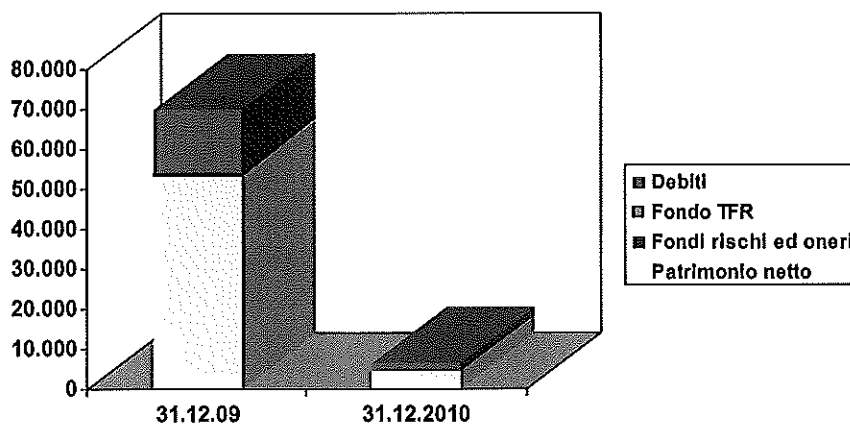


Il prospetto che segue riporta la composizione dello Stato Patrimoniale confrontata con quella al 31 dicembre 2009:

ATTIVO



PASSIVO E PATRIMONIO NETTO



Fatti di rilievo In data 25 gennaio il consiglio di amministrazione ha discusso ed approvato il riorientamento strategico dell'attività della Società, già favorevolmente esaminato dalla Capogruppo, finalizzato ad assicurare un più efficiente ed efficace perseguimento delle politiche del Gruppo nel settore immobiliare.

Il nuovo orientamento si articola sulle seguenti linee strategiche:

1. prevalenza, nell'attuazione degli investimenti immobiliari, dell'utilizzo di fondi immobiliari;
2. focalizzazione della Società, sull'attività di gestione degli immobili e consulenza immobiliare;
3. mantenimento della possibilità di realizzare investimenti tramite la Società.

Sempre nella stessa data si è tenuta l'assemblea straordinaria che ha deliberato la riduzione volontaria del capitale sociale ai sensi dell'art. 2445 c.c., da 35 milioni a 400 mila euro. Ai sensi del Principio Contabile n. 28 la differenza di 34,6 milioni è stata trasferita a riserva straordinaria decorsi i 90 giorni dalla data di iscrizione della delibera di riduzione del capitale sociale al registro delle imprese e quindi a far data dal 2 maggio 2010.

Come già riferito il 29 marzo gli immobili di proprietà sono stati apportati al fondo immobiliare chiuso denominato Euripide.

La Società a fronte di un controvalore, stabilito dalle parti e confermato dall'esperto indipendente incaricato della stima, di 44 milioni circa, tenuto conto dell'indebitamento finanziario (pari a 9 milioni circa) assunto dal Fondo mediante accollo non liberatorio e riferibile al mutuo ipotecario esistente sull'immobile di Milano via Rutilia, è divenuta proprietaria del 100% delle quote del Fondo pari a 70,874 unità del valore unitario nominale di 500 mila euro. Come riferito in seguito, la titolarità delle quote è stata ceduta alla Capogruppo il 28 dicembre.

Sempre in data 29 marzo sono stati sottoscritti con la Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR spa i contratti per gli incarichi di Advisor e Property management relativi alla gestione del fondo stesso.

Polo Finanziario In data 14 maggio la Società ha sottoscritto con il Banco Popolare e con la Fondazione Cariverona un contratto preliminare avente quale oggetto la cessione dell'intera partecipazione azionaria della Polo Finanziario spa.

Nel preliminare i soci si impegnavano a ridurre il capitale sociale in parte per coprire le perdite derivante dalla gestione, in parte, ai sensi dell'art. 2445 c.c., con liberazione dei soci dall'obbligo del versamento ancora dovuto per 15 milioni e in parte a parziale restituzione dei conferimenti per 10 milioni.

Nel contratto preliminare i soci, dichiaravano altresì di rinunciare all'iniziativa comune intrapresa per la realizzazione del Polo Finanziario, anche tenendo conto del mutato scenario economico e dell'interesse manifestato dal Comune di Verona sull'intero comparto immobiliare da destinare ad iniziative di interesse pubblico.

La Fondazione, per facilitare l'acquisizione da parte del Comune di Verona, ha dato la propria disponibilità nel rendersi cessionaria della partecipazione posseduta da Banco Popolare e Cattolica Immobiliare e poter così successivamente, cedere tutte le partecipazioni, compresa la propria, per una parte maggioritaria al Comune e una parte minoritaria all'Ente Fiere di Verona.

In data 31 maggio, i soci, riunitisi in Assemblea straordinaria, deliberavano di ridurre il capitale così come concordato precedentemente.

In data 24 giugno si dava esecuzione all'accordo con la cessione alla Fondazione dell'intera partecipazione della Polo Finanziario per un corrispettivo di 16,333 milioni di cui 13 milioni versati contestualmente alla firma dell'accordo. La seconda tranche pari a 3,333 milioni è stata corrisposta trascorsi 3 mesi dall'iscrizione del registro delle imprese (avvenuta il 6 giugno), passati i quali è divenuta effettiva la riduzione del capitale sociale per la restituzione parziale del capitale a suo tempo conferito.

L'operazione ha generato una plusvalenza netta di 1,333 milioni.

Il 29 giugno, come già riferito, il Gruppo Cattolica è tornato ad investire nel mercato immobiliare con l'acquisizione del 100% delle quote del fondo immobiliare denominato Macquarie Office Italy, proprietario del complesso immobiliare denominato City Central, sito in Milano, via Lepetit.

La Società ha seguito direttamente il processo di analisi e il perfezionamento della complessa operazione di acquisizione del 100% del fondo da parte delle società del Gruppo.

In data 26 luglio è stata convocata l'assemblea ordinaria la quale ha deliberato:

- l'azzeramento delle perdite relative agli esercizi 2008 e 2009 per l'ammontare complessivo di 472 mila euro mediante riduzione della riserva "versamenti in conto capitale";
- la distribuzione della liquidità rinveniente dalla cessione della partecipazione in Polo Finanziario per 12 milioni, mediante riduzione della riserva "versamenti in conto capitale" per 6,119 milioni, della riserva da "fusione" per 79 mila euro e della riserva "straordinaria" per 5,801 milioni,
- la distribuzione della liquidità, subordinatamente alla definizione dell'operazione di riduzione del capitale sociale in Polo Finanziario che ha comportato anche la restituzione dei conferimenti iniziali per complessivi 3,333 milioni, attingendo dalla riserva straordinaria;
- la distribuzione in natura, a favore di Cattolica, per un importo complessivo di euro 35,395 milioni, di cui 25,629 milioni a valere sulla riserva straordinaria, 8,386 milioni a valere sulla riserva sovrapprezzo azioni, ed 1,38 milioni a valere sulla riserva legale, da eseguirsi mediante assegnazione di quote detenute nel Fondo immobiliare Euripide, esperite le procedure di legge.

In data 10 agosto, Cattolica ha trasmesso ad ISVAP la comunicazione preventiva richiesta dal regolamento 27 maggio 2008, n. 25, sulle operazioni infragruppo, per la distribuzione delle quote detenute nel Fondo Immobiliare Euripide da Cattolica Immobiliare. ISVAP ha avviato, in data 17 agosto, il procedimento istruttorio che risulta favorevolmente concluso il 7 settembre, decorsi i termini di regolamento. Espletate le procedure previste dal regolamento del Fondo, le quote sono state trasferite in data 28 dicembre.

Il 1° ottobre è stato sottoscritto tra Cattolica Immobiliare e la Capogruppo un accordo per la cessione di parte del credito verso Erario per Iva pari a 516 mila euro da parte della controllata.

In data 27 ottobre la società ha sottoscritto l'aumento di capitale per 50 mila euro di Finval spa. La società, costituita nel mese di luglio, ha sede a Grezzana (VR), si occuperà di promuovere

progetti innovativi in favore di uno sviluppo economico e sociale, con particolare riguardo alle energie rinnovabili e alla riconversione industriale.

Al 31 dicembre la Finval spa sulla base del progetto di bilancio non ancora approvato chiuderà il periodo con una perdita di 4 mila euro.

Il 22 dicembre è stato rimborsato parzialmente, per 500 mila euro, il finanziamento concesso dalla Capogruppo nel corso del 2009. Ad oggi, considerando gli interessi nel frattempo maturati, l'importo da restituire è di circa 518 mila euro.

Relazione sulla gestione

Cattolica Immobiliare nel 2010

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

ANDAMENTO

Principali aggregati di bilancio

Nei prospetti che seguono sono riportati i principali aggregati patrimoniali ed economici raffrontati con quelli al 31 dicembre 2009.

Nella tavola che segue si riportano i dati più rilevanti dell'andamento economico-patrimoniale della gestione:

Tav. 1 – Principali indicatori economico-patrimoniali

Dati riepilogativi <i>(importi in migliaia)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Immobilizzazioni materiali e immateriali	20	45.156
Partecipazioni ed investimenti	50	20.000
Attivo Circolante	6.247	5.037
Totale attività	6.317	70.193
Patrimonio netto	4.306	53.380
Altre passività	2.012	16.813
Valore della produzione	2.948	3.914
Costi della produzione	2.801	3.469
Risultato netto	1.655	-8
Dipendenti numero	7	7

Il totale delle attività è pari a 6,317 milioni, di cui: 20 mila euro per immobilizzazioni immateriali e materiali, 50 mila euro per immobilizzazioni finanziarie (Finval spa), 6,241 milioni per altre attività tra le quali 474 mila euro per disponibilità liquide, 5,767 milioni per altri crediti e 6 mila euro per ratei e risconti.

Il patrimonio netto ammonta a 4,306 milioni ed è costituito dal capitale sociale per 400 mila euro, dalla riserva legale per 2,251 milioni e dall'utile del periodo per 1,655 milioni.

Nel passivo sono contabilizzati debiti per 2,012 milioni costituiti principalmente dal debito verso la Capogruppo per 1,177 mila euro dovuto al finanziamento per 518 mila euro, ad altri crediti per 76 mila euro e al trasferimento, per adesione al regime del consolidato fiscale delle imposte sul reddito per 583 mila euro, da debiti verso società collegate per 164 mila euro, da debiti tributari per 176 mila euro, dal debito per il TFR per 70 mila euro, dal Fondo rischi ed oneri futuri per 17 mila euro, da debiti verso fornitori per 68 mila euro, da debiti verso istituti di previdenza per 41 mila euro e da altri debiti per 299 mila euro.

Il valore della produzione è composto da ricavi per prestazioni di servizi e per locazioni.

Si riportano di seguito il conto economico e lo stato patrimoniale riclassificati al 31 dicembre. Per maggiori dettagli in ordine ai fatti patrimoniali ed economici si rinvia alla nota integrativa.

Conto Economico

Il conto economico al 31 dicembre è così sintetizzabile:

Tav. 2 - Conto Economico riclassificato

Conto Economico riclassificato (in migliaia)	31/12/2010	31/12/2009	Var.
Valore della produzione	2.948	3.913	-965
Ricavi per servizi immobiliari	1.822	791	1.031
Ricavi per canoni di locazione	713	2.933	-2.220
Altri ricavi e proventi	413	189	224
Costi della produzione	2.535	2.368	168
Costi operativi e spese generali	1.743	1.601	142
Costo del personale	792	766	25
Margine Operativo Lordo	413	1.546	-1.133
Ammortamenti ed accantonamenti	266	1.101	-835
Risultato operativo	147	445	-298
Risultato della gestione finanziaria e rettifiche	-295	-104	-190
Risultato della gestione straordinaria	2.639	-166	2.805
Risultato ante imposte	2.492	174	2.317
Imposte	837	183	654
Risultato di periodo	1.655	-8	1.663

Il valore della produzione ha raggiunto i 2,948 milioni rispetto ai 3,913 al 31 dicembre 2009 ed ha accolto i ricavi per prestazione di servizi immobiliari resi a terzi per 911 mila euro ed al Gruppo per 911 mila euro, i canoni di locazione per 713 mila euro e altri ricavi e proventi per 413 mila euro, imputabili a sopravvenienze attive e al recupero degli oneri derivanti dal distacco di personale presso la Capogruppo.

La voce costi della produzione è composta da quelli sostenuti per prestazioni di servizi per 1,024 milioni (1,29 milioni al 31 dicembre 2009), dai costi per il godimento di beni di terzi per 37 mila euro (46 mila euro al 31 dicembre 2009), dai costi per il personale per 792 mila euro (766 mila euro alla fine del precedente esercizio) e dagli oneri diversi di gestione per 683 mila euro (265 mila euro al 31 dicembre 2009).

Nel complesso i costi della produzione, al netto degli ammortamenti e dei costi per il personale, presentano un incremento pari a 142 mila euro, imputabile ai maggiori oneri diversi di gestione (418 mila euro), ai minori costi sostenuti relativi ai servizi (-266 mila euro) e ai minori costi per godimento di beni di terzi (-10 mila euro). Il costo del personale, pari a 792 mila euro, è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al periodo precedente.

La voce ammortamenti ed accantonamenti iscritta per 266 mila euro contabilizza l'ammortamento delle immobilizzazioni materiali iscritte nell'attivo fino al 28 marzo 2010, oltre che l'ammortamento sulle migliorie di beni di terzi.

Si ottiene così un risultato operativo positivo per 147 mila euro (445 mila euro nel 2009).

Il risultato della gestione finanziaria è negativo per 28 mila euro (104 mila euro al 31 dicembre 2009) ed accoglie interessi attivi sui depositi bancari (10 mila euro), gli interessi attivi di mora sul ritardato pagamento dei canoni di locazione da parte dei conduttori (8 mila euro) e gli interessi attivi sulla dilazione di pagamento del canone concessa alla Friulpress Samp spa, conduttore del fabbricato industriale di Sesto al Reghena (5 mila euro), dal riaddebito al Fondo Euripide degli interessi passivi maturati sul mutuo ipotecario in essere su Milano via Rutilia non di spettanza (1 migliaio di euro), gli interessi passivi sul mutuo in essere sull'immobile di Milano via Rutilia (36 mila euro) e gli interessi passivi maturati sul finanziamento concesso dalla controllante (15 mila euro).

La rettifica di valore di attività finanziarie è negativa per 267 mila euro, ed è dovuta dalla quota parte di nostra spettanza delle perdite sofferte dalla Polo Finanziario nell'esercizio 2009 e 2010. Come già riferito, l'assemblea straordinaria della Polo Finanziario riunitasi il 31 maggio ha deliberato di coprire la perdita dell'esercizio 2009 (697 mila euro) e quella evidenziata al 31 maggio 2010 (104 mila euro) mediante la riduzione del capitale sociale.

Sono state annullate quindi 801 azioni del valore nominale di 1.000 euro e conseguentemente, avendo la Società una quota pari al 33,3% della Polo Finanziario, è stata svalutata la partecipazione per 267 mila euro.

Il risultato della gestione straordinaria è positivo per 2,639 milioni a seguito, come già riferito, della plusvalenza generatasi per effetto del trasferimento della proprietà degli immobili al Fondo immobiliare Euripide e alla cessione della partecipazione nella Polo Finanziario spa.

Le imposte sul reddito assommano a 837 mila euro rispetto ai 183 mila al 31 dicembre 2009.

Relazione sulla gestione

Cattolica Immobiliare nel 2010

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

Stato patrimoniale

Il prospetto che segue riepiloga le poste più significative dello stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio, raffrontate con quelle al 31 dicembre 2009;

Tav. 3 – Stato Patrimoniale riclassificato

Attivo (in migliaia)	31/12/2010	31/12/2009	Patrimonio Netto e Passivo (in migliaia)	31/12/2010	31/12/2009
Immobilizzazioni	70	65.156	Patrimonio netto	4.306	53.380
Materiali/Immateriali	20	45.156	Capitale sociale	400	35.000
Finanziarie	50	20.000	Altre riserve	2.251	18.387
			Risultato di periodo	1.655	8
Attivo circolante	6.241	5.020			
Crediti:	5.767	4.312	Fondi per rischi ed oneri	17	104
Verso clienti	1.686	1.496	Debiti per TFR	70	77
Verso altri	4.082	2.816	Debiti:	1.925	16.633
Attività finanziarie non immob.	-	-	Verso fornitori	68	609
Liquidità	474	708	Verso altri	1.857	16.024
Ratei e risconti	6	17	Ratei e risconti	-	-
Totale Attivo	6.317	70.193	Totale Patrimonio Netto e Passivo	6.317	70.193

Attivo – Passivo e Patrimonio netto

Immobilizzazioni materiali/immateriali Le immobilizzazioni immateriali, pari a circa 20 mila euro, sono costituite dalle miglione su beni di terzi relative agli oneri sostenuti per riqualificare ed adibire a sede operativa i locali di Verona via Aspromonte 12. La significativa riduzione è dovuta all'apporto della totalità degli immobili di proprietà al Fondo immobiliare Euripide, come già illustrato nella parte iniziale della relazione.

Immobilizzazioni finanziarie Sono rappresentative della partecipazione, acquisita nell'esercizio, nella Finval spa iscritta per 50 mila euro. Il decremento è dovuto come già più sopra rappresentato alla cessione della partecipazione nella Polo Finanziario.

Crediti Ammontano complessivamente a circa 5,767 milioni (4,312 milioni al 31 dicembre 2009), l'incremento è imputabile principalmente al credito, pari a 1,559 milioni, nei confronti della Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR spa – fondo Euripide – conseguente all'accordo sottoscritto con la SGR sulla recuperabilità, nel periodo di osservazione decennale, dei decimi mancanti derivanti dall'applicazione del meccanismo della rettifica della detrazione Iva sugli immobili oggetto dell'apporto, all'incremento dei crediti verso la Capogruppo e le altre consociate (1,076 milioni), al decremento dei crediti tributari (416 mila euro), alla diminuzione delle imposte anticipate (-127 mila euro) e alla diminuzione dei crediti verso clienti (- 636 mila euro).

Il Fondo svalutazione crediti segna un decremento di 381 mila euro a fronte dell'utilizzo nell'esercizio di quanto stanziato nei periodi precedenti a copertura del rischio di inesigibilità dei crediti verso inquilini della vecchia gestione immobiliare. La dotazione del Fondo, che è ora pari a 42 mila euro, è ritenuta congrua per coprire eventuali future perdite

su crediti.

Ratei e risconti	Ammontano a 6 mila euro (17 mila euro al 31 dicembre 2009) e sono relativi al costo della polizza rischi professionali e al canone noleggio autoveicolo non di spettanza del periodo.
Attività finanziarie non immobilizzate	La voce presenta un saldo pari a zero.
Liquidità	Ammonta a 474 mila euro e corrisponde al saldo dei depositi bancari.
Patrimonio netto	Il patrimonio netto pari a 4,306 milioni si decrementa rispetto al 31 dicembre 2009 di 49,074 milioni per effetto della delibera del 26 luglio in cui l'assemblea ordinaria ha deliberato, oltre all'azzeramento delle perdite relative agli esercizi 2008 e 2009 (472 mila euro), la distribuzione al socio unico della liquidità rinveniente dalla cessione della partecipazione in Polo Finanziario per 15,333 milioni, nonché la distribuzione in natura, sempre al socio unico, per un importo complessivo di euro 35,395 milioni, eseguito mediante l'assegnazione di quote detenute nel Fondo immobiliare Euripide, oltre che per il risultato del periodo.
Fondi rischi e oneri	Ammontano a 17 mila euro a fronte di potenziali passività derivanti da controversie legali in corso e da oneri di manutenzione già deliberati, ma non ancora eseguiti su immobili apportati al Fondo immobiliare chiuso Catullo.
Fondo TFR	Ammonta a 70 mila euro (77 mila euro al 2009). Il decremento, al netto dello stanziamento di competenza del periodo, è stato determinato da una richiesta di anticipo del TFR inoltrata da un dipendente.
Debiti	<p>I debiti verso fornitori ammontano a 68 mila euro (609 mila al 31 dicembre 2009). I debiti verso altri, per complessivi 1,857 milioni, si riferiscono al debito verso la Capogruppo (1,177 mila euro) dovuto in parte al finanziamento concesso nel corso del 2009 e al trasferimento, per adesione al regime del consolidato fiscale delle imposte sul reddito, ai debiti tributari per Irap corrente (176 mila euro), ai debiti verso istituti previdenziali (41 mila euro) e altri debiti (299 mila euro) composti prevalentemente da caparre ricevute e dall'iscrizione della passività per oneri ed obblighi assunti con le passate cessioni immobiliari.</p> <p>La voce si è decrementata principalmente per effetto del trasferimento del residuo mutuo, pari a circa 9 milioni, relativo allo stabile apportato al Fondo Euripide e alla estinzione del debito per decimi di capitale non versati, iscritti per 5 milioni, alla collegata Polo Finanziario spa</p>

Relazione sulla gestione

Cattolica Immobiliare nel 2010

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

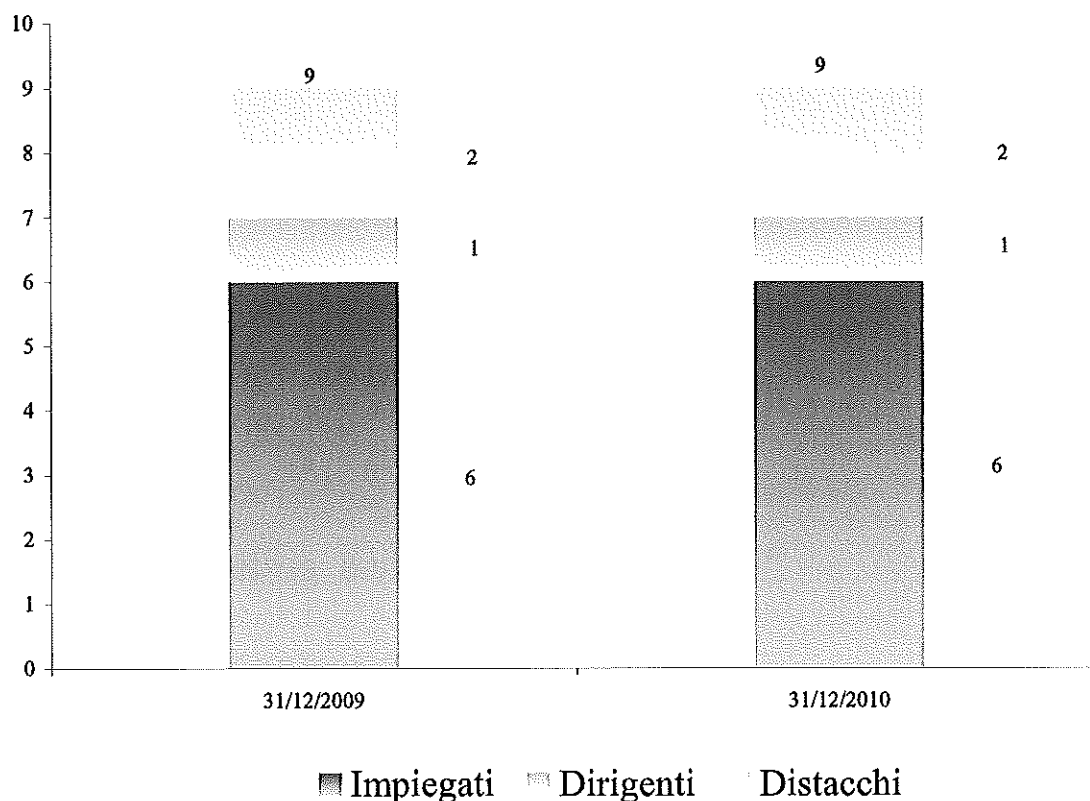
Altre informazioni

Informazioni sulle imprese partecipate

PERSONALE

Al 31 dicembre l'organico della Società è composto da 7 dipendenti e 2 distacchi (7 più 1 distacco al 31 dicembre 2009), suddivisi come di seguito: 1 dirigenti (invariato), 6 impiegati (invariato), 2 impiegati distaccati di cui 1 parzialmente (+1) mentre due dipendenti della società sono in distacco presso la Capogruppo (+1).

Il numero medio di dipendenti (escluso i distacchi) del periodo è stato pari a 7 (un dirigente e sei impiegati).



ORGANIZZAZIONE

Attività di gestione degli immobili

La struttura organizzativa della Società prevede la suddivisione tra l'area preposta all'analisi delle opportunità di investimento immobiliare, l'area tecnica addetta alla gestione e manutenzione degli stabili, quella preposta alla gestione delle locazioni e l'area amministrativa. Nel corso dell'esercizio è proseguita l'attività di consolidamento e sviluppo delle applicazioni informatiche a sostegno dell'area gestione degli immobili e delle locazioni con l'assistenza di Cattolica Services e di una *software house* esterna fornitrice del nuovo pacchetto applicativo, funzionale allo svolgimento delle attività di prestazione di servizi di gestione immobiliare.

Si segnala che dal 1° gennaio la società adoterà il pacchetto applicativo di Gruppo denominato Sap per la gestione contabile amministrativa della società.

Relazione sulla gestione

La Società nel 2010

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

Informazioni sulle imprese partecipate

CONTROLLI INTERNI DI GRUPPO

Considerata la natura non assicurativa della nostra società ed il conseguente minor impatto operativo delle misure adottate per i controlli interni e la gestione del rischio nelle varie accezioni di seguito diamo un riepilogo delle attività che la Capogruppo ha posto in essere nel corso dell'esercizio 2010.

Revisione Interna

La funzione di Revisione Interna è stata istituita presso la Capogruppo, mediante delibera del consiglio di amministrazione del 27 novembre 1999 e successivi aggiornamenti, con l'incarico di monitorare e valutare l'efficacia e l'efficienza del sistema di controllo interno e le sue necessità di adeguamento, anche tramite attività di supporto e di consulenza alle altre funzioni aziendali, in ottemperanza alle disposizioni normative contenute nel Regolamento ISVAP 26 marzo 2008, n. 20.

L'attività è attualmente svolta dalla direzione *audit* della Capogruppo, che presta i propri servizi anche alle compagnie di assicurazione sottoposte alla direzione e coordinamento, sulla base di contratti previamente autorizzati dall'Istituto di Vigilanza. Tale struttura organizzativa è posta alle dipendenze del presidente del consiglio di amministrazione al fine di garantirne l'indipendenza e l'autonomia rispetto ai responsabili delle aree operative. Sono state inoltre attivate procedure di collegamento con gli altri organi e funzioni di controllo.

Il comportamento della funzione si ispira ai principi di deontologia professionale e del codice di comportamento adottato dal Gruppo nonché agli *standard* nazionali ed internazionali di *internal auditing*.

L'attività della funzione si è svolta in aderenza al programma annuale (da intendersi quale primo esercizio della pianificazione pluriennale), predisposto per le singole società di assicurazione ed approvato dai consigli di amministrazione. Nel programma di attività sono descritti i criteri per garantire che le attività di revisione interna definite a livello di gruppo assicurativo siano adeguate rispetto alle caratteristiche operative della singola impresa.

La rendicontazione delle attività svolte dalla funzione nei confronti degli organi sociali è stata realizzata trimestralmente sulla Società, mediante una rappresentazione complessiva che racchiude tutte le entità legali esaminate, seppure con posizioni distinte, al fine di garantire il monitoraggio sul sistema di controllo interno nell'ambito del gruppo assicurativo; la rendicontazione in forma individuale presso gli organi sociali delle compagnie assicurative controllate è stata posta in essere con cadenza semestrale.

In aderenza al programma annuale, nel secondo semestre dell'esercizio, la funzione ha attivato la progettualità di *quality assurance review* delle proprie procedure interne secondo lo standard internazionale UNI EN ISO 9001:2008. La certificazione del sistema di gestione per la qualità delle attività svolte dalla Direzione Audit nell'ambito del gruppo assicurativo è stata rilasciata in data 7 marzo 2011 a cura dell'ente accreditato CisqCert S.p.a.

Gli interventi di consulenza e supporto maggiormente significativi svolti dalla funzione hanno riguardato i temi dell'esternalizzazione e della riassicurazione passiva nonché la predisposizione delle relazioni sul sistema di controllo interno e di gestione dei rischi previste annualmente dalla normativa di settore, sia per singole società sia a livello di Gruppo.

ALTRI ORGANISMI DI CONTROLLO

Privacy e sicurezza informazioni

Il centro di competenza *privacy* e sicurezza delle informazioni, istituito in forma centralizzata di Gruppo, in ottemperanza a quanto indicato nell'ultima relazione annuale sullo stato del sistema di protezione dei dati personali, ha predisposto iniziative per promuovere la più ampia collaborazione con le strutture centrali finalizzata ad individuare e realizzare tutte le misure di sicurezza organizzative ed informatiche necessarie alla protezione dei dati e delle informazioni aziendali.

Sono state completate le attività organizzative connesse alla normativa sugli amministratori di sistema e sono in fase di pianificazione gli interventi tecnologici che consentiranno la piena conformità al provvedimento del Garante.

Sono stati approvati dai singoli consigli di amministrazione delle Società del Gruppo i documenti programmatici sulla sicurezza (DPS).

Sicurezza sul lavoro

In materia di salute e sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro la Società:

- ha curato il mantenimento di ambienti di lavoro funzionali e conformi agli *standard* normativi del d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
- ha aggiornato, secondo linee guida di Gruppo i propri programmi di accertamento sanitario di medicina del lavoro preventiva presso primari istituti specializzati;
- ha confermato la campagna gratuita di vaccinazione antinfluenzale.

Quale piattaforma di Gruppo è disponibile sull'*intranet* aziendale un percorso formativo dedicato alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro. Nel corso dell'esercizio sono stati realizzati alcuni percorsi formativi specifici per lavoratori ed addetti alla sicurezza

Evoluzione prevedibile della gestione e fatti di rilievo dei primi mesi del 2011

Facendo seguito a quanto deliberato dal consiglio di amministrazione del 25 gennaio 2010 e relativo al riorientamento strategico della società la gestione proseguirà adottando le nuove linee strategiche che, come già più sopra riferito, si articolano nell'attuazione degli investimenti immobiliari prevalentemente tramite l'utilizzo di fondi immobiliari sulla focalizzazione della società nell'attività di erogazione di servizi di gestione degli immobili e di consulenza immobiliare.

Operazioni atipiche o inusuali e eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della DEM/6064293 CONSOB del 28 luglio 2006 si informa che:

- non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni atipiche e/o inusuali;
- non si evidenziano eventi e operazioni significative non ricorrenti con effetti significativi sui conti delle società.

Informazioni attinenti all'ambiente

La Società non ha causato danni o subito sanzioni o pene connesse con violazioni in materia di leggi ambientali.

Decisioni influenzate dalla società esercitante la

Ai sensi dell'art. 2497-ter del codice civile, si informa che la Capogruppo, coerentemente con i ruoli assegnati alle singole società del Gruppo, ha esercitato i propri poteri di direzione e coordinamento nel rispetto dei principi di una corretta gestione societaria ed imprenditoriale.

direzione e coordinamento

Con specifico riferimento alle decisioni espressamente influenzate dalla Società, si segnala che le stesse hanno, tra l'altro, riguardato:

- le operazioni e/o politiche gestionali coordinate, al fine di assicurare un'evoluzione del Gruppo coerente con le linee individuate a livello della controllante;
- l'adozione di presidi e approcci di *governance* e gestionali coordinati a livello di Gruppo, anche sotto il profilo dell'attribuzione di poteri e dell'attuazione di prescrizioni normative;
- La ridefinizione di talune linee evolutive dell'impostazione strategica ed i correlativi interventi di attuazione;
- l'esame e l'approvazione delle situazioni contabili destinate ad essere recepite nelle sintesi di Gruppo;
- la definizione di operazioni finanziarie;
- le scelte in merito alla composizione e remunerazione degli organi societari, al management e ad altri ruoli rilevanti sotto il profilo dell'assetto di *governance*;
- varie altre decisioni evidenziate nei bilanci delle singole società.

Le deliberazioni in parola sono state assunte avuto particolare riguardo alla possibilità di realizzare sinergie operative e gestionali e all'opportunità di avvalersi di valutazioni e di orientamenti condivisi in situazioni di discrezionalità.

Laddove potevano ravvisarsi situazioni di potenziale pregiudizio, sono stati attivati presidi e/o meccanismi compensativi ritenuti idonei ad assicurare il rispetto dei principi sopra richiamati.

Operazioni con parti correlate

CONSOB con regolamento 12 marzo 2010, n. 17221, modificato con delibera 23 giugno 2010, n.17389 e con comunicazione CONSOB DEM/10078683 del 24 settembre 2010, ha definito i principi generali in tema di trasparenza e di correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate realizzate da società che fanno ricorso al mercato del capitale di rischio, direttamente o tramite società controllate. A tali principi generali devono attenersi le procedure che gli organi amministrativi delle società sono chiamati ad adottare per disciplinare le operazioni con parti correlate in termini di competenza decisionale, di motivazioni e di documentazione.

La nuova normativa ha fissato al 1° dicembre 2010 e al 1° gennaio 2011 le due scadenze intermedie relative alla disciplina di trasparenza per le operazioni di maggiore rilievo e alla definizione delle procedure.

Si segnala che il 29 novembre in ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento sopra citato, il consiglio di amministrazione della Capogruppo ha approvato, su conforme positivo parere del Comitato interno all'uopo istituito ai sensi della succitata normativa, la "*Procedura per la gestione delle operazioni con parti correlate*" che si applica dal 1° gennaio 2011 alle situazioni previste dal Regolamento, con le esenzioni deliberate dal Consiglio.

Il documento relativo a tale procedura - cui si rinvia per i dettagli - è disponibile sul sito *internet* della Capogruppo - www.cattolica.it - nella sezione "*Corporate Governance*".

Con riferimento ai rapporti con la Capogruppo e le società del Gruppo, ai sensi dell'art. 2497 *bis* del codice civile si riportano nella presente sezione i rapporti con le altre società soggette a direzione e coordinamento e l'effetto che tale attività ha avuto sull'esercizio dell'impresa e sui suoi risultati.

Rapporti

In tale ambito si precisa che tra la Capogruppo, le società sottoposte alla direzione e

patrimoniali ed economici ed coordinamento e le altre società del Gruppo sono in atto:

- le operazioni e/o politiche gestionali coordinate, al fine di assicurare un'evoluzione del Gruppo coerente con le linee individuate a livello della controllante;
- l'adozione di presidi e approcci di *governance* e gestionali coordinati a livello di Gruppo, anche sotto il profilo dell'attribuzione di poteri e dell'attuazione di prescrizioni normative;
- l'esame e l'approvazione delle situazioni contabili destinate ad essere recepite nelle sintesi di Gruppo;
- la definizione di operazioni finanziarie nelle quali risultano coinvolte società del Gruppo;
- le condizioni - generali e specifiche - relative alla prestazione di taluni servizi che costituiscono l'oggetto dell'attività sociale, nonché l'acquisizione di servizi secondo modalità coordinate a livello di Gruppo;
- le scelte in merito alla composizione e remunerazione degli organi societari, al management e ad altri ruoli rilevanti sotto il profilo dell'assetto di *governance*;
- accordi per l'erogazione di servizi specialistici in materia immobiliare ausiliari all'attività del Gruppo;
- accordi per l'erogazione di servizi generali, per prestazioni relative alla gestione degli investimenti ed ad altre attività gestionali;
- rapporti assicurativi/riassicurativi che si è ritenuto opportuno mantenere all'interno del Gruppo;
- l'opzione congiunta per il consolidato fiscale;
- rapporti di locazione;
- rapporti di finanziamento.

Il calcolo dei riaddebiti per le prestazioni di servizi infragruppo è stato effettuato nel rispetto delle linee guida e degli impegni di carattere generale stabiliti nell'accordo quadro sottoscritto il 14 settembre 2006 e nella procedura per l'attribuzione dei costi infragruppo. La documentazione è stata sottoscritta ed approvata a livello di Gruppo e da ciascun consiglio di amministrazione delle società del Gruppo. Sono stati inseriti nel catalogo allegato all'accordo quadro nuovi servizi. Si sono adeguati i contratti infragruppo alle prescrizioni di cui al regolamento ISVAP 26 marzo 2008, n. 20. La condivisione delle procedure di gestione ed il monitoraggio dell'erogazione delle prestazioni hanno permesso una puntuale attribuzione delle quote di costo a carico delle società utenti del servizio prestato.

Il modello utilizzato è quello del puro riaddebito di costi. I criteri di attribuzione si basano sull'identificazione di specifici indicatori volti a determinare la quota di costo connesso all'attività da addebitare alle singole compagnie che ne beneficiano.

Le condizioni pattuite per il consolidato fiscale prevedono che le controllate trasferiscano alla Controllante le somme corrispondenti alle imposte e agli acconti derivanti dalla propria situazione di imponibile fiscale; per converso, ricevono dalla Controllante la somma corrispondente alla minore imposta dalla stessa assolta per effetto dell'utilizzo delle perdite fiscali trasferite dalle controllate.

Nella tavola che segue sono riportate le posizioni patrimoniali ed economiche della Società verso la controllante e le consociate derivanti dai suddetti rapporti; si precisa che i valori patrimoniali esposti si riferiscono al 31 dicembre e che le movimentazioni dell'esercizio sono rinvenibili nella nota integrativa.

Tav. 4 - Rapporti patrimoniali ed economici

Società <i>(importi in migliaia)</i>	Natura del rapporto	Costi	Ricavi	Crediti	Debiti
Cattolica	Gestione operativa	99.846	737.158	1.109.572	1.176.854
	Gestione patrimoniale / finanziaria	-	-	-	-
	Totale	99.846	737.158	1.109.572	1.176.854
Cattolica Services	Gestione operativa	184.537	-	-	163.787
	Gestione patrimoniale / finanziaria	-	-	-	-
	Totale	184.537	-	-	163.787
Lombarda Vita	Gestione operativa	-	150.937	171.972	-
	Gestione patrimoniale / finanziaria	-	-	-	-
	Totale	-	150.937	171.972	-
Bcc Vita	Gestione operativa	-	88.046	100.317	-
	Gestione patrimoniale / finanziaria	-	-	-	-
	Totale	-	88.046	100.317	-
Risparmio e Previdenza	Gestione operativa	-	50.312	57.324	-
	Gestione patrimoniale / finanziaria	-	-	-	-
	Totale	-	50.312	57.324	-
Cattolica Previdenza	Gestione operativa	-	35.219	40.127	-
	Gestione patrimoniale / finanziaria	-	-	-	-
	Totale	-	35.219	40.127	-
TOTALE		284.382	1.061.673	1.479.312	1.340.641

Compagnie societaria La Capogruppo, Cattolica Assicurazioni, al 31 dicembre, detiene il 100% del capitale sociale. Il capitale sociale è suddiviso in 400.000 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro ciascuna.

Azioni proprie Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, si dichiara di non aver acquisito o alienato nel corso dell'esercizio, azioni proprie o azioni o quote della società Controllante né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Si dichiara altresì di non possedere alla data di chiusura dell'esercizio azioni proprie o azioni o quote della società Controllante né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Azioni di nuova emissione Nel corso dell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

Attività di ricerca e sviluppo La società non ha eseguito nel corso dell'esercizio attività di ricerca e sviluppo.

Forma La presente relazione sulla gestione è redatta secondo il dettato dell'art. 2428 del codice civile.

Relazione sulla gestione

La Società nel 2010

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

Informazioni sulle imprese partecipate

Partecipazioni in società controllate

Non sussistono partecipazioni di controllo.

Partecipazioni in società collegate

A seguito della cessione dell'intera partecipazione nella Polo Finanziario spa al 31 dicembre non sussistono partecipazioni in collegate.

Altre partecipazioni

Al 31 dicembre risulta iscritta la partecipazione nella Finval spa. Sulla base del progetto di bilancio, non ancora approvata, la società dovrebbe registrare una perdita netta di circa 4 mila euro.

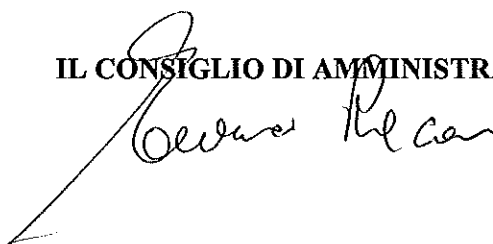
Egredi Azionisti,
sottoportiamo alla Vostra approvazione il bilancio per l'esercizio 2010 in tutte le sue
componenti.

Il Consiglio di Amministrazione Vi propone il seguente riparto dell'utile di euro
1.655.085,78

alla riserva straordinaria euro 1.655.085,78

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Verona, 4 marzo 2011



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giovanni P. ...', is written over the printed text 'IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE'. The signature is written in a cursive style and extends downwards and to the left.

Stato Patrimoniale e Conto Economico

Società: Cattolica Immobiliare s.p.a.

Stato Patrimoniale

Attività	al 31/12/2010	al 31/12/2009
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni (con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria)		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	20.458	25.573
Totale immobilizzazioni immateriali	20.458	25.573
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	-	45.121.955
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	-	8.970
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	-	45.130.925
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate	-	20.000.000
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	49.999	
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
-		
Totale immobilizzazioni	70.457	65.156.498

Attività	al 31/12/2010	al 31/12/2009
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
Totale rimanenze		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti/inquilini		
- entro 12 mesi	860.144	1.495.963
- oltre 12 mesi		
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	369.741	-
- oltre 12 mesi		
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi	1.109.572	403.775
- oltre 12 mesi		
<i>4-bis) Crediti tributari</i>	1.782.921	2.199.574
<i>4-ter) Imposte anticipate</i>	58.260	185.304
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	162.748	27.510
- oltre 12 mesi	1.423.840	
Totale crediti	5.767.226	4.312.125
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie con indicazioni anche del valore nominale complessivo (valore nominale complessivo)		
6) Altri titoli	-	-
Totale attività finanziarie non immobilizzate	-	-
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	474.141	707.780
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide	474.141	707.780
Totale attivo circolante	6.241.366	5.019.905
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	5.544	16.646
Totale ratei e risconti	5.544	16.646
Totale attivo	6.317.368	70.193.049

Passività e Netto	al 31/12/2010	al 31/12/2009
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale Sociale</i>	400.000	35.000.000
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	-	8.386.026
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>		
<i>IV. Riserva legale</i>	2.250.773	3.631.278
<i>V. Riserva statutaria</i>		
<i>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
<i>VII. Altre riserve distintamente indicate</i>		
Riserva straordinaria	-	163.946
Versamenti in conto capitale	-	6.591.552
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.		
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione in EURO		
Altre	-	79.280
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-	464.795
<i>IX. Utile del periodo</i>	1.655.086	
<i>IX. Perdita del periodo</i>	-	7.572
Totale patrimonio netto	4.305.859	53.379.716
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, <i>anche differite</i>		
3) Altri	16.843	103.557
Totale fondi per rischi e oneri	16.843	103.557
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	69.743	76.804
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) <i>Debiti verso soci per finanziamenti</i>		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	-	788.447
- oltre 12 mesi	-	8.538.350
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
6) Acconti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		

Passività e Netto	al 31/12/2010	al 31/12/2009
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	67.720	609.177
- oltre 12 mesi		
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
10) Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	163.787	5.122.233
- oltre 12 mesi		
11) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	1.176.854	1.231.725
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	176.093	34.159
- oltre 12 mesi		
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	41.207	39.774
- oltre 12 mesi		
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	299.262	269.106
- oltre 12 mesi		
Totale debiti	1.924.923	16.632.972
E) Ratei e risconti		
- aggio sui prestiti		
- vari		
Totale ratei e risconti passivi	-	-
Totale passivo e netto	6.317.368	70.193.049

Conti d'ordine	al 31/12/2010	al 31/12/2009
I - Garanzie prestate		
1. Fidejussioni	-	3.061.860
2. Avalli	-	-
3. Altre garanzie personali	-	11.000.000
4. Garanzie reali	-	-
II - Garanzie ricevute		
1. Fidejussioni	-	-
2. Avalli	-	-
3. Altre garanzie personali	-	-
4. Garanzie reali	-	-
IV - Impegni	10.038.350	-
V - Beni di terzi	10.284	10.284
VI - Titoli depositati presso terzi	-	-
VII - Altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	10.048.634	14.072.144

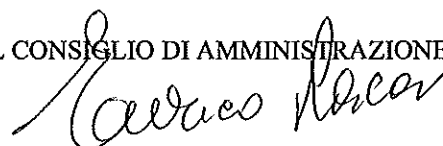
Società: Cattolica Immobiliare s.p.a.

Conto Economico

	al 31/12/2010	al 31/12/2009
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.534.808	3.724.464
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilav. e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	413.030	189.157
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
Totale valore della produzione	2.947.838	3.913.621
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) Per servizi	1.024.170	1.290.281
8) per godimento di beni di terzi	36.535	46.383
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	540.170	518.651
b) Oneri sociali	158.055	160.251
c) Trattamento di fine rapporto	36.822	37.705
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	56.786	49.777
Totale costi del personale	791.833	766.383
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.115	7.317
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	260.671	1.093.751
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circ. e disponibilità liquide		
Totale ammortamenti e svalutazioni	265.786	1.101.068
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, suss., di consumo		
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	682.637	264.609
Totale costi della produzione	2.800.960	3.468.724
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	146.878	444.897
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri		
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	32.500
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	24.057	109.150

Conto economico	al 31/12/2010	al 31/12/2009
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti	15.460	2.986
- altri	36.106	242.837
<i>17-bis) Utili e perdite su cambi</i>		
Totale proventi e oneri finanziari	- 27.509	- 104.174
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
<i>18) Rivalutazioni:</i>		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
<i>19) Svalutazioni:</i>		
a) di partecipazioni	267.000	-
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	- 267.000	-
E) Proventi e oneri straordinari		
<i>20) Proventi:</i>		
- plusvalenze da alienazioni	2.639.368	-
- varie	7	0
<i>21) Oneri:</i>		
- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti	-	165.573
- varie	34	17
Totale delle partite straordinarie	2.639.340	- 165.590
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	2.491.709	175.133
<i>22) Imposte sul reddito del periodo, correnti, differite e anticipate</i>		
a) Imposte correnti	709.579	150.009
b) Imposte differite / anticipate	127.044	32.696
Totale imposte sul reddito del periodo, correnti, differite e anticipate	836.623	182.705
23) Utile (Perdita) del periodo	1.655.086	- 7.572

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



Nota Integrativa

Forma

Il bilancio di esercizio è predisposto nel rispetto dei principi fissati dagli art. 2423 e seguenti del codice civile.

La nota integrativa è redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile e costituisce parte integrante del bilancio d'esercizio.

Nota Integrativa
Parte A
Criteri di valutazione

Principi contabili

I principi contabili adottati sono quelli in vigore in Italia e statuiti dalle norme di legge.

Moneta di conto del bilancio

La moneta di conto è l'euro, il bilancio è redatto in unità di euro senza cifre decimali, ad eccezione della nota integrativa che è redatta in migliaia di euro. Gli importi sono arrotondati per eccesso o per difetto all'unità divisionale più vicina. L'importo arrotondato dei totali e subtotali dello stato patrimoniale e del conto economico è ottenuto per somma degli importi arrotondati dei singoli addendi.

Illustrazione dei criteri di valutazione

Sono di seguito esposti i criteri più significativi utilizzati nella formazione del bilancio di esercizio, essi sono stati concordati, ove previsto, con il Collegio Sindacale.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**Costi di impianto e di ampliamento**

Sono gli oneri di costituzione della società e sono iscritti al costo storico ed esposti al netto degli ammortamenti effettuati nell'anno ed imputati direttamente. Sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in cinque esercizi.

Migliorie su beni di terzi

Sono gli oneri sostenuti per migliorie e spese incrementative su beni presi in locazione dall'impresa. L'ammortamento di tali costi si effettua tra il periodo minore tra quello di utilità futura e quello residuo della locazione.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto e sono comprensive dei relativi oneri accessori.

Le spese incrementative sono state imputate al costo di acquisto solo in presenza di un reale e sostanziale aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti.

Il costo delle immobilizzazioni è ammortizzato sistematicamente con quote costanti in relazione con la residua possibilità di utilizzazione sulla base di un piano di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni.

L'immobilizzazione che, alla data di chiusura dell'esercizio, risulta avere un valore durevolmente inferiore a quello ottenuto con l'applicazione del criterio sopra esposto, è iscritta a tal minor valore.

La durata ipotizzata del processo di ammortamento, distinta per categoria di cespiti, è la seguente:

- fabbricati: 33 anni;
- mobili e macchine d'ufficio: 8 anni;
- impianti ed attrezzature: 6 anni;
- macchine elettroniche e *hardware*: 4 anni;
- automezzi e mezzi di trasporto interno: 4 anni.

I fabbricati acquistati nell'anno sono ammortizzati a partire da quando si sono resi disponibili per l'utilizzo.

Terreni e Fabbricati Sono attivi patrimoniali ad utilizzo durevole destinati a permanere fra i beni aziendali; sono iscritti al costo storico di acquisizione o di produzione comprensivo dei relativi oneri accessori di diretta imputazione maggiorato dei costi incrementativi di valore. I fabbricati sono sistematicamente ammortizzati in ciascun esercizio in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene secondo criteri economico-tecnici.
L'aliquota di ammortamento applicabile al valore del fabbricato è il 3%.

Il decreto legge n. 223/06 ha previsto, ai fini fiscali, l'obbligo di effettuare la separazione del valore dei terreni da quello dei fabbricati sovrastanti, in quanto è deducibile soltanto l'ammortamento dei fabbricati. Il decreto ha dettato le regole per effettuare la stima del valore dei terreni, i valori così determinati sono ritenuti congrui anche ai fini del bilancio.
La società non ha ammortizzato terreni sui quali insistono fabbricati.

Altri beni Sono iscritti al costo di acquisto e sono rettificati dalla corrispondente voce del fondo di ammortamento.
I beni mobili soggetti a rapido degrado economico, il cui costo unitario è sostanzialmente di scarsa importanza, sono interamente ammortizzati nell'anno.

Immobilizzazioni in corso ed acconti Le immobilizzazioni in corso di realizzazione sono iscritte al costo di acquisizione, comprensivo degli eventuali relativi oneri accessori e non sono soggette ad ammortamento.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Altri investimenti finanziari Gli investimenti in società collegate compresi nell'attivo immobilizzato, sono iscritti al minor valore tra quello d'acquisto e quello che, alla data di chiusura dell'esercizio, si ritiene essere permanentemente inferiore.

ATTIVO CIRCOLANTE

Prodotti finiti e merci Sono iscritti al costo di acquisto ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore; tale minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i motivi.

Crediti Sono iscritti secondo il valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al presunto valore di realizzo è ottenuto mediante il fondo svalutazione crediti, portato in diretta deduzione dei crediti, determinato in base alle perdite per inesigibilità prudenzialmente prevedibili.

ALTRI ELEMENTI DELL'ATTIVO

Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni – Altri Titoli Le quote di fondi comuni d'investimento sono valutate analiticamente al minore tra il valore di carico contabile e quello realizzabile, desumibile dall'andamento del mercato.
Le quote di fondi immobiliari chiusi sono valutate analiticamente al minore tra il valore di carico contabile e quello desunto dall'ultimo rendiconto approvato dalla società di gestione del risparmio.

**Disponibilità
liquide** Sono iscritte al loro valore nominale.

**Ratei e risconti
attivi e passivi** I criteri di rilevazione dei ratei e dei risconti fanno riferimento all'attribuzione all'esercizio di competenza di proventi e costi comuni a più esercizi.
I ratei ed i risconti sono calcolati secondo il criterio della competenza temporale, nel rispetto dell'art. 2424-*bis*, comma 5, del codice civile.

DEBITI ED ALTRE PASSIVITÀ

**Trattamento
di fine
rapporto di
lavoro
subordinato** E' calcolato nel rispetto di quanto previsto dalle norme di legge e dai contratti di lavoro.
Il fondo, al netto delle anticipazioni, copre gli impegni della Società nei confronti del personale alla data di chiusura dell'esercizio.

Debiti Sono esposti al loro valore nominale.

CONTO ECONOMICO

Ricavi	Sono rilevati secondo il principio della competenza temporale e della prudenza.
Proventi	Sono registrati tenuto conto della competenza ed indipendentemente dalla data di incasso.
Costi ed oneri	Sono appostati tenuto conto della competenza, a prescindere dalla data di pagamento.
Imposte dell'esercizio	<p>Le imposte correnti a carico dell'esercizio sono accantonate per competenza sulla base delle normative vigenti.</p> <p>Le imposte differite attive e passive sono rilevate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo i criteri civilistici e il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali.</p> <p>Le attività derivanti da imposte anticipate sono rilevate in quanto, verificato il rispetto del principio di prudenza, vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le relative differenze temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che si annulleranno.</p> <p>Le imposte anticipate e quelle differite relative alle differenze temporanee sorte nell'esercizio sono rilevate in bilancio separatamente, mediante l'iscrizione delle stesse rispettivamente nella voce "Imposte anticipate" tra i crediti dell'attivo e nel "Fondo per imposte anche differite" in contropartita alla specifica voce 22 del conto economico "Imposte sul reddito del periodo".</p>

CONTI D'ORDINE

Gli impegni assunti, le garanzie rilasciate e ricevute sono iscritti nei conti d'ordine, in calce allo stato patrimoniale, al valore contrattuale o al valore nominale.

**Nota Integrativa
Parte B
Informazioni sullo
Stato Patrimoniale
e sul Conto Economico**

Parte B

Garanzie, impegni e altri conti d'ordine

B) IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, sinteticamente rappresentate nel seguente prospetto, evidenziano nel corso dell'anno le seguenti variazioni:

Tav. 5 - Immobilizzazioni immateriali

	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni Val. assoluto
Costi impianto e ampliamento	-	-	0
Avviamento	-	-	0
Diritti di brev.ind.e di utilizzo opere ingegno	-	-	0
Altre	20.458	25.573	-5.115
TOTALE (voce B)	20.458	25.573	-5.115

Le immobilizzazioni immateriali, pari a circa 20 mila euro, sono costituite dalle migliorie su beni di terzi relative agli oneri sostenuti per riqualificare ed adibire a sede operativa i locali di Verona via Aspromonte, 12.

Il decremento è relativo alla quota di ammortamento di competenza del periodo.

Tav. 6 - Immobilizzazioni immateriali - Fondo ammortamento

<i>(importi in euro)</i>	2009	Incrementi	Decrementi	2010
Costi impianto e ampliamento	-	-	-	-
Avviamento	-	-	-	-
Diritti di brev.ind.e di utilizzo opere ingegno	-	-	-	-
Altre	5.115	5.115	-	10.229
TOTALE	5.115	5.115	-	10.229

Le immobilizzazioni materiali evidenziano nel corso dell'anno le seguenti movimentazioni:

Tav. 7 - Immobilizzazioni materiali nette

	2010	2009	Variazioni Val. assoluto
Terreni e fabbricati	-	45.121.955	-45.121.955
Impianti e macchinario	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	-	-	-
Altri beni	-	8.970	-8.970
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-
TOTALE (voce C.I)	-	45.130.925	-45.130.925

Tav. 8 – Immobilizzazioni materiali lorde

<i>(importi lordi di ammortamento)</i>	2009	Incrementi	Decrementi	2010
Terreni e fabbricati	46.902.979,09	-	46.902.979	-
Impianti e macchinario	-	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	-	-	-	-
Altri beni	13.000	-	13.000	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-
TOTALE	46.915.979	-	46.915.979	-

Tav. 9 - Immobilizzazioni materiali - Fondo ammortamento

<i>(ammortamenti)</i>	2009	Incrementi	Decrementi	2010
Terreni e fabbricati	1.781.024,17	260.671	2.041.695,17	-
Impianti e macchinario	-	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	-	-	-	-
Altri beni	4.030	-	4.030	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-
TOTALE	1.785.054	260.671	2.045.725	-

Terreni e fabbricati

La voce si azzerava per effetto dell'apporto degli immobili al Fondo immobiliare chiuso Euripide gestito dalla Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR spa.

Altri beni materiali

Erano costituiti dalle pareti mobili presenti negli uffici della precedente sede operativa, che nel corso del primo semestre, vista anche l'impossibilità di riutilizzo nei nuovi uffici di Verona via Aspromonte, sono state cedute.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Ai sensi dell'art. 2426 del codice civile la partecipazione nella collegata costituisce immobilizzazione.

Azioni o quote di imprese

La voce, che include le partecipazioni in società controllate, collegate e altre, nel corso dell'esercizio presenta le seguenti variazioni:

Tav. 10 - Partecipazioni - Sintesi di valori

Società	2009	Incrementi	Decrementi	Rivalutaz.	Svalutazioni	2010	Valore corrente
Controllate	-	-	-	-	-	-	-
Collegate	20.000.000	-	19.733.000	-	267.000	-	-
Altre	-	49.999	-	-	-	49.999	49.999
TOTALE (voce B.III.1)	20.000.000	49.999	19.733.000	-	267.000	49.999	49.999

Il decremento è riconducibile, come già riferito precedentemente, alla cessione dell'intera partecipazione nella Polo Finanziario spa, mentre l'incremento si riferisce all'acquisizione della partecipazione nella Finval spa.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Tav. 11 – Crediti

Crediti	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Verso clienti	720.633	661.584	59.050	8,93
Verso inquilini	139.511	834.379	-694.868	-83,28
Verso imprese controllate		-	-	
Verso imprese collegate	369.741	-	369.741	
Verso controllante	1.109.572	403.775	705.797	174,80
Crediti tributari	1.782.921	2.199.574	-416.653	-18,94
Imposte anticipate	58.260	185.304	-127.044	-68,56
Verso altri	1.586.589	27.510	1.559.079	5667,38
TOTALE (voce C II)	5.767.226	4.312.125	1.455.101	5,680

Crediti verso clienti

Il saldo accoglie principalmente i crediti verso la Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR - Fondo Catullo e Fondo Euripide per i compensi corrispondenti ai servizi resi di sviluppo e valorizzazione dei cespiti immobiliari e di gestione amministrativa (623 mila euro), verso Vegagest Immobiliare Sgr per l'attività svolta in qualità di Amministratore Delegato dal Direttore Generale della società (62 mila euro), verso CB Richard Ellis Investors SGR SpA per l'attività di consulenza fornita al Fondo Macquarie Office Italy (61 mila euro) e verso altri clienti (17 mila euro).

L'importo è al netto del fondo svalutazione crediti che segna un decremento di 381 mila euro a fronte dell'utilizzo nell'esercizio di quanto stanziato nei periodi precedenti a copertura del rischio di inesigibilità dei crediti verso inquilini della vecchia gestione immobiliare. La dotazione del Fondo, che è ora pari a 42 mila euro, è ritenuta congrua per coprire eventuali future perdite su crediti.

Crediti verso inquilini

Corrispondono al credito riferibile alla dilazione di pagamento dei canoni concessa nel 2009 alla società Friulpress samp spa conduttrice dello stabilimento industriale di Sesto al Reghena, che sta corrispondendo regolarmente le rate previste dal piano di rientro che si concluderà a fine 2011 e ad altre due posizioni, per un totale di 23 mila euro, per le quali è ancora in corso una azione legale volta al recupero del credito.

Crediti verso imprese controllate

Non si evidenzia alcun saldo.

Crediti verso imprese collegate

Sono rappresentati dai crediti per servizi immobiliari resi alle società del Gruppo e riconducibili all'acquisizione delle quote del Fondo MOI nel mese di giugno.

Crediti verso Controllante

Sono rappresentati dai crediti verso l'erario, pari 277 mila euro, trasferiti alla Capogruppo, da crediti per servizi immobiliari resi per 662 mila euro, da crediti riferibili al personale in distacco presso la Capogruppo (150 mila euro) e da altri crediti minori.

Crediti tributari

Si precisa che, aderendo all'istituto del consolidato fiscale nazionale, si sono trasferiti i crediti tributari alla Controllante.

Sono invece iscritti il credito verso l'Erario per gli acconti IRAP versati nel periodo per 117 mila euro, quello per IVA per 1,654 milioni ed altri crediti per circa 12 mila euro.

Imposte anticipate

Sono iscritti crediti per imposte anticipate pari a 58 mila euro derivanti dalle variazioni temporanee riferite agli stanziamenti al fondo svalutazione crediti e ai fondi relativi ad oneri futuri tassati. Il decremento di 127 mila euro rispetto all'esercizio precedente è relativo agli utilizzi dei fondi rischi.

Verso Altri

L'incremento è imputabile principalmente al credito nei confronti della Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR spa – fondo Euripide – conseguente all'accordo sottoscritto con la SGR sulla recuperabilità nel periodo di osservazione decennale, dei decimi mancanti derivanti dall'applicazione del meccanismo della rettifica della detrazione Iva sugli immobili oggetto dell'apporto (1,576 milioni).

Si segnala che con lettera del 16 febbraio 2011 l'SGR ha confermato la recuperabilità del decimo relativo al 2010 per un importo pari a 153 mila euro

Tav. 12 - Altri titoli

Altri titoli	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Azioni o quote	-	-	0	
Quote di fondi comuni di investimento	-	-	0	
Obbligazioni e altri titoli a reddito fisso	-	-	0	
TOTALE (voce C.III)	-	-	0	

Azioni o quote

La voce non evidenzia alcun saldo.

Quote di fondi comuni di investimento

Non si evidenzia alcun saldo in tale voce.

Tav. 13 – Disponibilità liquide

Disponibilità	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Depositi bancari e postali	474.141	707.780	-233.639	-33,01
Assegni	-	-	-	
TOTALE (voce C. IV)	474.141	707.780	-233.639	-33,01

L'importo evidenzia il saldo al 31 dicembre dei depositi bancari.

Ratei e Risconti

La voce è movimentata per l'iscrizione del risconto sulle polizze rischi professionali (5 mila euro) nonché per il canone dell'autoveicolo in dotazione al direttore generale non di spettanza del periodo (mille euro).

A) PATRIMONIO NETTO

Tav. 14 - Patrimonio netto

Patrimonio netto	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Capitale sociale	400.000	35.000.000	- 34.600.000,00	-98,86
Riserva sovrapprezzo emissione azioni	-	8.386.026	- 8.386.026,00	-100,00
Riserva di rivalutazione	-	-	-	0,00
Riserva legale	2.250.773	3.631.278	- 1.380.505,27	-38,02
Riserva per azioni proprie	-	-	-	0,00
Altre riserve	-	6.834.779	-6.834.779	-100,00
Utile (perdita) portata a nuovo	-	464.795,00	464.795	0,00
Utile (perdita) dell'esercizio	1.655.086	-7.572	1.662.658	0,00
TOTALE (voce A)	4.305.859	53.379.716	-49.073.857	-91,93

Le movimentazioni delle voci di Patrimonio netto, sono conseguenti alla delibere assembleari del 25 gennaio, nella quale è stato deliberato la riduzione del capitale sociale ai sensi dell'art. 2445 c.c. e conseguente modifica dell'art. 6 dello Statuto sociale, da 35 milioni a 400 mila euro, trasferendo ad apposita riserva vincolata la differenza di 34,6 milioni e del 26 luglio che, come già riferito, ha deliberato l'azzeramento delle perdite relative agli esercizi 2008 e 2009 per l'ammontare complessivo di 472 mila euro mediante riduzione della riserva versamenti in conto capitale, la distribuzione della liquidità rinveniente dalla cessione della partecipazione in Polo Finanziario per 12 milioni, mediante riduzione della riserva versamenti in conto capitale per 6,119 milioni, della riserva da fusione per 79 mila euro e della riserva straordinaria per 5,801 milioni e la distribuzione della liquidità, subordinatamente alla definizione dell'operazione di riduzione del capitale sociale in Polo Finanziario che ha comportato anche la restituzione dei conferimenti iniziali per complessivi 3,333 milioni, attingendo dalla riserva straordinaria la distribuzione in natura, a favore di Cattolica, per un importo complessivo di euro 35,395 milioni, di cui 25,629 milioni a valere sulla riserva straordinaria, 8,386 milioni a valere sulla riserva sovrapprezzo azioni, ed 1,38 milioni a valere sulla riserva legale, eseguita mediante l'assegnazione di quote detenute nel Fondo immobiliare Euripide.

Capitale sociale

Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari a 400 mila euro ed è rappresentato da 400.000 azioni ordinarie da 1 euro cadauna. Alla data di redazione del bilancio non sono state emesse né azioni di godimento, né obbligazioni convertibili (art. 2427 n. 18 codice civile).

Riserva sovrapprezzo emissione azioni

Non evidenzia alcun saldo.

Riserva legale

Ammonta a 2,251 milioni.

Altre riserve

Non evidenzia alcun saldo.

Tav. 15 – Patrimonio netto – Origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché utilizzazione nei precedenti esercizi

Patrimonio netto	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei tre precedenti esercizi	
				Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale sociale	400.000	c	-		-34.600.000
Riserva di rivalutazione	-	a, b	-		-
Riserve di capitale					
Riserva sovrapprezzo emissione azioni	-	a, b, c	-		-21.386.026
Altre riserve	-	a, b	-	-472.367	-14.527.633
Riserve di utile					
Riserva legale	2.250.773	b	2.170.773		-
Altre riserve	-	a,b,c	-		1.380.505
Totale	2.650.773		2.170.773	- 472.366,80	-72.137.391
<i>Quota non distribuibile</i>			<i>80.000</i>		
<i>Residua quota distribuibile</i>			<i>2.170.773</i>		

a - per aumento di capitale

b - per copertura perdite

c - per distribuzione ai soci

Nella tavola seguente è riportata la movimentazione dell'esercizio delle voci del patrimonio netto:

Tav. 16 - Patrimonio netto – Movimentazione dell'esercizio (dati in migliaia)

Patrimonio netto	Capitale sociale	Ris. sovr. emiss. az.	Riserva di rivalut.	Riserva legale	Riserva az. proprie	Altre riserve	Utile a nuovo	Utile dell'es.	Totale
Patrimonio netto al 31.12.2009	35.000	8.386	0	3.631	0	6.835	-465	-8	53.380
Destinazione risultato dell'esercizio 2009									0
Attribuzione di dividendi							8		0
Altre destinazioni									0
Altre variazioni 2008:									0
Distribuzione riserve		-8.386		-1.381		-6.835			-16.601
Riduzione Capitale Sociale	-34.600						472		-34.128
Riserva da fusione									0
Vesamenti in conto futuro aumento di capitale									0
Risultato dell'esercizio corrente								1.655	1.655
Patrimonio netto al 31.12.2010	400	0	0	2.251	0	0	0	1.655	4.306

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Tav. 17 - Fondi per rischi e oneri

	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Fondi per rischi futuri ed altri obblighi	-	-	0	
Fondo per spese ed oneri futuri	16.843	98.172	-81.329	-82,84
Altri accantonamenti per oneri attesi	-	5.385	-5.385	-100,00
Totale (voce E)	16.843	103.557	-86.713	-83,74

Il fondo per rischi e oneri si decrementa per 87 mila euro per l'utilizzo a fronte delle spese legali relative alle azioni di recupero crediti verso inquilini morosi nonché a fronte di oneri riconducibili all'apporto al Fondo Catullo di fine 2006.

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

Tav. 18 - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2009	Incrementi	Decrementi	2010
Totale (voce C)	76.804	3.838	10.899	69.743

Il decremento, al netto dello stanziamento di competenza del periodo, è stato determinato, come già riferito, da una richiesta di anticipo del TFR inoltrata da un dipendente. Il saldo di 70 mila euro rappresenta il debito verso i dipendenti al 31 dicembre.

D) DEBITI

Tav. 19 - Debiti – Composizione

Debiti	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Verso banche	-	9.326.797	-9.326.797	-100,00
Verso fornitori	67.720	609.177	-541.457	-88,88
Verso imprese collegate	163.787	5.122.233	-4.958.446	-96,80
Verso controllanti (entro 12 mesi)	1.176.854	1.231.725	-54.871	-4,45
Verso controllanti (oltre 12 mesi)	-	-	-	
Debiti tributari	176.093	34.159	141.934	415,51
Debiti verso istituti di previdenza e di sic.sociale	41.207	39.774	1.433	3,60
Altri debiti	299.262	269.106	30.156	11,21
Totale (voce D.7-13)	1.924.923	16.632.972	-5.411.408	-32,53

Debiti verso banche

La voce si azzera in seguito all'apporto degli immobili di proprietà al Fondo Euripide, il quale si è accollato il finanziamento in essere sull'immobile di Milano via Rutilia.

La banca finanziatrice, il Mediocredito Italiano spa, ha prestato adesione all'accollo, da parte del Fondo Euripide, del finanziamento e del relativo Indebitamento Finanziario, che al 31 dicembre ammonta a 8,538 milioni, senza liberazione di Cattolica Immobiliare spa dagli obblighi sulla stessa gravanti ai sensi del Finanziamento. Con la cessione delle quote alla Capogruppo del 28 dicembre, quest'ultima si è impegnata a tenere indenne la società da eventuali richieste che le dovessero pervenire da Mediocredito Italiano spa in merito all'adempimento degli obblighi previsti dal contratto di finanziamento in essere sull'immobile di cui sopra.

Debiti verso fornitori

Sono rappresentativi dei debiti per forniture di beni e servizi e tengono conto delle fatture da ricevere relative ai costi di competenza del periodo.

Debiti verso collegate

Sono costituiti dai debiti relativi ai servizi ricevuti (23 mila euro) e al personale in distacco di Cattolica Services (141 mila euro).

Debiti verso controllanti

La voce comprende il debito contratto con la Capogruppo a seguito della richiesta di erogazione di 1 milione fatta dalla Società sulla base del finanziamento richiesto, e concesso, nel corso del 2009. Come già riferito, nel mese di dicembre la società ha provveduto ad un rimborso parziale per 500 mila euro.

Nella voce, per effetto all'adesione al consolidato fiscale nazionale, che prevede la messa a disposizione della Capogruppo delle somme necessarie al pagamento delle imposte derivanti dalla posizione imponibile della Società, sono compresi anche i debiti verso la Controllante per i trasferimenti di posizioni fiscali.

Sono inoltre iscritti altri debiti per premi di polizze per la responsabilità civile degli amministratori, debiti per fatture da ricevere da parte della Controllante per i servizi da questa prestati in nostro favore nel corso del 2010 e debiti relativi a canoni ed oneri condominiali riferibili alla locazione degli uffici di Verona via Aspromonte, 12 sede operativa della Società.

Debiti tributari

Sono iscritti i debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto su compensi a professionisti e sulle retribuzioni dei dipendenti per 50 mila euro e dai i debiti relativi all'IRAP del corrente esercizio per 126 mila euro.

Nei debiti tributari, per le motivazioni già riportate nella parte relativa ai Crediti tributari, non sono compresi i debiti per le imposte dovute in quanto già inseriti nella voce Debiti verso Controllante.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La voce evidenzia il debito verso l'INPS e l'INAIL, pari a 41 mila euro, derivante da contributi sulle retribuzioni dei dipendenti riferite al mese di dicembre e quelli afferenti le ferie non godute al termine dell'esercizio.

Altri debiti

Le variazioni registrate nell'esercizio sono desumibili dal seguente prospetto:

Tav. 20 - Altri debiti – Composizione

Altri debiti	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Verso dipendenti	33.624	32.458	1.166	3,59
Caparre ricevute e depositi	90.000	90.000	-	0,00
Verso inquilini per depositi	2.955	5.462	-2.507	-45,91
Verso clienti per n/c da emettere	-	-	-	
Altri debiti	172.683	141.186	31.497	22,31
TOTALE (voce D 14)	299.262	269.106	30.156	11,21

Nella voce debiti verso dipendenti sono esposti quelli per ferie e banca ore non godute nell'esercizio.

La voce Caparre ricevute e depositi è costituita dalla caparra ricevuta per la cessione di un'unità immobiliare in Bari e trattenuta in seguito all'inadempienza del compratore agli obblighi di acquistare e per la quale è in corso una vertenza, promossa dall'acquirente, volta ad ottenerne il rimborso.

Nella voce Debiti verso inquilini sono contabilizzati i depositi cauzionali effettuati in contanti dai locatari che sono stati utilizzati parzialmente per coprire le morosità sui crediti pregressi.

Negli Altri debiti sono esposti quelli per oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione sorti prima dell'operazione di apporto al Fondo Catullo e rimasti a nostro carico per circa 3 mila euro, i debiti verso fondi pensione dipendenti e dirigenti e polizze infortuni e assistenza sanitaria dipendenti e dirigenti per 47 mila euro, altri debiti minori per 3 mila euro e dal debito di 120 mila euro sorto nei confronti della società Urbe spa, acquirente dell'immobile di Padova Piazzale Stazione, in base all'obbligo contrattuale di sostenere gli oneri per ottemperare alle prescrizioni del Comando regionale dei VV.FF indicate nella loro comunicazione del 14 novembre 2003 prot. 18639/03.

Ai sensi dell'art. 2427 punto 6 del codice civile si dichiara che non risultano importi con scadenza superiore ai 12 mesi.

Ai sensi dell'art. 2427 punto 6 *ter* del codice civile non sono compresi debiti per operazioni di vendita con obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

RATEI E RISCOINTI

La voce è pari a zero.

CREDITI E DEBITI CON DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI

Tra i crediti in essere con scadenze superiori a cinque anni si segnala quello nei confronti della Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR spa – fondo Euripide – conseguente all'accordo sottoscritto con la SGR sulla recuperabilità nel periodo di osservazione decennale, dei decimi mancanti derivanti dall'applicazione del meccanismo della rettifica della detrazione Iva sugli immobili oggetto dell'apporto.

Con riferimento alla ripartizione dei crediti e debiti per area geografica si segnala che non ci sono posizioni verso altri Paesi UE ed *extra* UE.

GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI CONTI D'ORDINE

Tav. 21 - Garanzie, impegni, conti d'ordine

Garanzie, impegni, conti d'ordine	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Garanzie prestate	-	0	-	
Garanzie ricevute		14.061.860	-14.061.860	-100,00
Impegni	10.038.350	-	10.038.350,00	
Beni di terzi	10.284	10.284	0	0,00
Titoli depositati presso terzi	-	-	-	
Altri conti d'ordine	-	-	-	
TOTALE	10.048.634	14.072.144	-4.023.510	-28,59

Al 31 dicembre la composizione era la seguente:

Garanzie ricevute da terzi nel nostro interesse:

- ∕ per effetto dell'apporto immobiliare del 29 marzo le garanzie contrattualmente previste dai contratti di locazione sono state volturate alla nuova proprietà.

Impegni

- ∕ Nell'ambito degli accordi connessi all'operazione di apporto degli immobili di proprietà al fondo immobiliare denominato Euripide, la Società, e gli eventuali aventi causa, si è obbligata a sottoscrivere, purché entro il termine massimo di dieci anni dalla data dell'operazione, quote di nuova emissione, sino ad un importo massimo complessivo di 1,5 milioni.
- ∕ Sempre nell'ambito dell'operazione di apporto il Mediocredito Italiano spa ha prestato adesione all'accollo, da parte del Fondo Euripide, del finanziamento in essere sull'immobile di Milano via Rutilia, e del relativo indebitamento Finanziario, che al 31 dicembre ammonta a 8,538 milioni, senza liberazione di Cattolica Immobiliare spa dagli obblighi sulla stessa gravanti ai sensi del Finanziamento. Con la cessione delle quote alla Capogruppo del 28 dicembre, quest'ultima si è impegnata a tenere indenne la società da eventuali richieste che le dovessero pervenire da Mediocredito Italiano spa in merito all'adempimento degli obblighi previsti dal contratto di finanziamento in essere sull'immobile di cui sopra.

La voce beni di terzi, pari a 10 mila euro circa, rappresenta l'ammontare dei libretti di deposito degli inquilini a garanzia dei crediti per locazione.

Parte B

Conto Economico

A) - Valore della Produzione

I Ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a 2,535 milioni e sono costituiti dai canoni di locazione per 713 mila euro, dalle prestazioni di servizi di consulenza, valorizzazione degli immobili e gestione immobiliare resi al Fondo Catullo per 521 mila euro, al Fondo Euripide per 152 mila euro e al Gruppo per 911 mila euro, dal compenso, pari a 177 mila euro, riconosciuto alla società per l'incarico svolto dal Direttore Generale in Vegagest Immobiliare SGR dove riveste la carica di Amministratore Delegato, nonché dai servizi di consulenza immobiliare forniti al Fondo MOI per 61 mila euro.

Tav. 22 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Servizi di consulenza immobiliare	363.851	317.532	46.319	14,59
Servizi di gestione amministrativa e immobiliare	308.908	219.463	89.445	40,76
Canoni da locazione	712.548	2.933.382	-2.220.834	-75,71
Servizi immobiliari al Gruppo	911.348	254.088	657.260	258,67
Servizi immobiliari a terzi	238.154	-	238.154	
TOTALE	2.534.808	3.724.464	-1.189.656	-31,94

Tav. 23 – Altri ricavi e proventi

Altri ricavi e proventi	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Sopravvenienze	256.068	73.467	182.600	248,55
Recupero spese legali	2.000	12.000	-10.000	-83,33
Altri	154.962	103.690	51.273	49,45
TOTALE	413.030	189.157	223.873	118,35

La voce altri ricavi e proventi, esposta per 413 mila euro, è costituita da sopravvenienze attive per 256 mila euro riconducibili all'imputazione al presente esercizio di ricavi di competenza dell'esercizio precedente per la parte eccedente la stima effettuata in sede di redazione di bilancio.

Il recupero delle spese legali per 2 mila euro sono riferibili all'attività di recupero di crediti pregressi mentre la voce Altri, per circa 155 mila euro, è riconducibile principalmente al recupero dei costi del personale in distacco presso la Capogruppo (150 mila euro) nonché al recupero dell'imposta di registro sui contratti di locazione in essere fino al momento dell'apporto del 29 marzo 2010.

B) – Costi della Produzione

Tav. 24 – Costi della produzione

Costi della produzione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Materie prime	-	-	0	
Servizi	1.024.170	1.290.281	-266.111	-20,62
Godimento beni di terzi	36.535	46.383	-9.848	-21,23
Ammortamenti	265.786	1.101.068	-835.282	-75,86
Altri oneri	682.637	264.609	418.028	157,98
Costi del personale	791.833	766.383	25.450	3,32
TOTALE	2.800.960	3.468.724	-667.764	-19,25

I costi per servizi hanno totalizzato complessivamente 1,024 mila euro e sono composti da oneri relativi all'energia elettrica per 1 mila euro, da costi per servizi resi dalla Capogruppo e da Cattolica Services per complessivi 227 mila euro, da spese legali per 11 mila, notarili per 3 mila, professionisti e revisori per 470 mila euro, da spese per servizi di terzi (vigilanza, pulizia, postali ecc.) per 12 mila euro, da spese di cancelleria, libri ed abbonamenti per 3 mila euro, da spese bancarie per 1 mila euro, da premi di assicurazione per 56 mila euro, da spese viaggio e trasferta per 19 mila euro, da spese di consulenza informatica e prestazione di servizi *software* per 43 mila euro, da spese per cellulari per 3 mila euro, da oneri per buoni pasto per 6 mila euro, da corsi aggiornamento per 1 mila euro, da spese di rappresentanza per 3 mila euro e da oneri condominiali relativi alla sede amministrativa della società per 3 mila euro

Nei suddetti costi sono inclusi anche gli emolumenti agli amministratori e sindaci ammontanti rispettivamente a 120 mila ed a 42 mila euro.

I costi per godimento per beni di terzi si riferiscono ai canoni di locazione uffici per 28 mila euro e ai canoni di noleggio dell'autoveicolo in dotazione al direttore generale della società per 8 mila euro.

Gli oneri relativi al personale sono pari a 792 mila euro.

Al 31 dicembre l'organico della Società è composto da 7 dipendenti e 2 distacchi (di cui uno parzialmente), mentre 2 dipendenti della società sono in distacco presso la Capogruppo.

Gli ammortamenti sono esposti complessivamente per 266 mila euro di cui 5 mila euro per le immobilizzazioni immateriali e 261 mila euro per le immobilizzazioni materiali.

Gli oneri diversi di gestione si sono attestati a 683 mila euro e sono principalmente composti da sopravvenienze passive per 622 mila euro derivanti principalmente dalla diversa interpretazione sul trattamento fiscale da riservare alla cessione delle quote del Fondo Catullo alla Capogruppo (480 mila euro) emerso in sede di redazione della dichiarazione dei redditi, rispetto a quanto stimato in sede di redazione del bilancio, e da altri costi non di competenza del periodo, dall'Imposta Comunale sugli immobili (ICI) per 41 mila euro, dalla parte rimasta a carico dell'imposta di registro sui contratti di locazione in essere sugli stabili di proprietà, poi apportati al fondo Euripide, per 11 mila euro, da altri costi ineducibili, imposte e tasse locali quali diritti camerati, tasse comunali e valori bollati per 9 mila euro.

C) - Proventi e oneri finanziari

Tav. 25 - Altri proventi – Composizione

Altri proventi	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Differenze cambio attive	0	0	0	
Recuperi da terzi di spese e oneri amministrativi	0	0	0	
Altri proventi da controllate e collegate	0	0	0	
Altri proventi	24.057	141.650	-117.593	-83,02
TOTALE (voce C 15-16)	24.057	141.650	-117.593	-83,02

Sono compresi gli interessi attivi su depositi bancari per 10 mila euro, da interessi attivi di mora sul ritardato pagamento dei canoni di locazione per 8 mila euro, da interessi attivi sulla dilazione di pagamento del canone concessa alla Friulpress Samp spa per 5 mila euro e dal riaddebito al Fondo Euripide degli interessi passivi maturati sul mutuo ipotecario in essere su Milano via Rutilia non di spettanza (mille euro circa).

Altri oneri

La voce risulta così costituita:

Tav. 26 - Altri oneri – Composizione

Interessi ed altri oneri finanziari	2010	2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Da imprese controllate	-	-	-	-
Da imprese collegate	-	-	-	-
Da controllanti	15.460	2.986	12.474	417,77
Altri	36.106	242.837	-206.731	-85,13
TOTALE (voce C 17)	51.566	245.823	-194.257	-79,02

L'importo di 36 mila euro è relativo agli interessi passivi sul mutuo in essere sull'immobile di Milano via Rutilia fino al momento dell'apporto al Fondo Euripide, mentre sono 15 mila euro gli interessi maturati sul finanziamento concesso alla Società dalla Capogruppo nel corso del periodo.

D) - Rettifiche di valore di attività finanziarie

Tav. 27 – Svalutazioni – Composizione

Svalutazioni	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni	
			Val. assoluto	%
di partecipazioni	-	-	0	
di immobilizzazioni finanziarie	267.000	-	267.000	
di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	0	
TOTALE (voce C 17)	267.000	0	267.000	

In data 31 maggio, come già riferito, l'Assemblea Straordinaria della collegata Polo Finanziario ha deliberato la copertura delle perdite dell'esercizio 2009, pari a 697 mila euro, e della perdita emersa dalla situazione patrimoniale al 31 maggio 2010, pari a 104 mila euro, mediante riduzione del capitale sociale. Conseguentemente la Società ha rilevato la rettifica quale perdita durevole di valore della partecipazione a suo tempo iscritta tra le immobilizzazioni finanziarie.

E) - Proventi e oneri straordinari

Tav. 28 – Proventi – Composizione

	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni Val. assoluto
plusvalenze da alienazioni	2.639.368	-	2.639.368
varie	7	0	7
TOTALE (voce C 17)	2.639.375	0	2.639.375

La voce ammonta a 2,639 milioni ed è costituita dalle plusvalenze generatasi per effetto del trasferimento della proprietà degli immobili al Fondo immobiliare Euripide, pari a 1,039 milioni, e dalla cessione dell'intera partecipazione azionaria della Polo Finanziario spa, pari a 1,6 milioni.

Tav. 29 - Oneri straordinari – Composizione

Oneri straordinari	2010	2009	Variazioni Val. assoluto	%
Minusvalenze da alienazioni	-	-	-	
imposte esercizi precedenti	-	165.573	-165.573	-100,00
varie	34	17	17	100,00
TOTALE (voce E 21)	34	165.590	-165.556	-99,98

La voce ammonta a 34 euro ed è riferibile a sistemazioni abbuoni passivi su annose posizioni contabili. Nel 2009 la voce ammontava a 166 mila euro ed era costituita dagli oneri relativi ad imposte di esercizi precedenti afferenti alla definizione del contenzioso con l'Agenzia delle Entrate.

Imposte sul reddito d'esercizio

Le imposte sul reddito correnti assommano a 837 mila euro come riportato nella successiva tabella.

Tav. 30 - Imposte sul reddito d'esercizio

Imposte sul reddito d'esercizio	Ires	Irap	Totale
Imposte correnti	583.295	126.284	709.579
Variazione delle imposte anticipate	123.653	3.391	127.044
Variazione delle imposte differite			0
TOTALE	706.948	129.675	836.623

Nella tavola seguente sono descritte, ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, con indicazione dell'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni:

Tav. 31 - Imposte differite ed anticipate

(importi in migliaia)	2010		2009	
	ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale	ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Spese di rappresentanza	0	0	0	0
Oneri diversi vendita	0	0	0	0
Fondi rischi tassati	0	0	0	0
Fondo svalutazione crediti	-468	-133	0	0
Fondi rischi generici	0	0	-86	-27
Altre rettifiche	18	6	-17	-5
Totale	-450	-127	-103	-32
Imposte differite:				
Utilizzo fondi tassati	0	0	0	0
Fondi rischi tassati	0	0	0	0
Spese di rappresentanza	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0
Netto	-450	-127	-103	-32

Le imposte anticipate evidenziate nella tabella sono sostanzialmente riferite all'anticipo di tassazione IRES ed IRAP sul fondo svalutazione crediti, al netto degli utilizzi dell'esercizio, eccedente la quota fiscalmente ammessa in deduzione e sul fondo rischi.

Nella tavola seguente è rappresentata la riconciliazione tra l'aliquota ordinaria e l'aliquota effettiva:

Tav. 32 – Aliquota effettiva

Riconciliazione tra aliquota ordinaria e effettiva	2010	2009
Aliquota ordinaria applicabile	27,50%	27,50%
Effetto delle variazioni in aumento (diminuzione) rispetto all'aliquota ordinaria:		
Differenze temporanee	0,20%	-7,75%
Dividendi	0,00%	0,00%
Accanton. - Utilizzo fondi non deducibili	0,00%	49,08%
Minusv. in deducibile su partecipazione Polo Fin (titolo PEX)	2,95%	0,00%
Sopravvenienze attive	0,00%	0,00%
Sopravvenienze passive	1,60%	2,19%
Altre differenze permanenti passive (es. Distribuzione Utili in natura derivante da Assegnazione quote Fondo Euripide)	12,02%	0,00%
Plusvalenza da realizzo partecipaz. Polo Fin (titolo PEX)	-16,78%	0,00%
Altre differenze permanenti attive	-4,08%	-0,15%
Aliquota effettiva	23,41%	70,87%

Nota:

- a) La minusvalenza su partecipazione Polo Fin, è integralmente in deducibile
- b) La plusvalenza da realizzo su partecipazione Polo Fin, è imponibile solo in misura pari al 5%.

La suddetta riconciliazione è riferita unicamente all'imposta IRES.

Nota Integrativa
Parte C
Altre informazioni

Parte C

Altre informazioni

INFORMATIVA AI SENSI DEL PRINCIPIO CONTABILE N. 12 DELL'ORGANISMO ITALIANO DI CONTABILITA'

Come previsto dal principio contabile n.12 dell'OIC si rimanda alla Relazione per quanto riguarda le informazioni attinenti alla natura dell'attività di impresa, ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai rapporti con imprese controllate, collegate e altre consociate nonché ai rapporti intercorsi con chi esercita l'attività di direzione e coordinamento.

INFORMATIVA AI SENSI DEL PRINCIPIO CONTABILE N. 24 DELL'ORGANISMO ITALIANO DI CONTABILITA'

Nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile n. 24 dell'OIC, stante l'irrisorietà dell'importo delle immobilizzazioni immateriali e date le prospettive reddituali si ritiene recuperabile il costo iscritto nell'attivo.

INFORMATIVA AI SENSI DEL PRINCIPIO CONTABILE N. 25 DELL'ORGANISMO ITALIANO DI CONTABILITA'- INTERPRETATIVO N. 2

In ossequio alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 giugno 2004 della Capogruppo la stessa ha comunicato all'Agenzia delle Entrate, con le dovute modalità, l'adesione al regime di tassazione del consolidato nazionale ex articoli da 117 a 129 del TUIR. Cattolica Immobiliare ha aderito al consolidato fiscale. Si precisa che le anche le seguenti società collegate aderiscono al consolidato fiscale: BCC Vita, Cattolica Immobiliare, Cattolica Previdenza, Cattolica Services, Duomo Uni One Assicurazioni, Lombarda Vita, Risparmio & Previdenza, San Miniato Previdenza. TUA Assicurazioni, TUA Retail, Uni One Servizi.

Al fine di regolamentare i rapporti economici derivanti da questa decisione è stata sottoscritta una convenzione con la Capogruppo; con riferimento alle attribuzioni degli effetti economici connessi all'esercizio dell'opzione, le controllate si impegnano a mettere a disposizione della Controllante le somme necessarie per il pagamento delle imposte derivanti dalla propria situazione imponibile.

I crediti di imposta risultanti dalla medesima dichiarazione dei redditi saranno riconosciuti alla controllata sulla base del loro valore nominale.

Le condizioni pattuite per il consolidato fiscale prevedono che le controllate trasferiscano alla controllante le somme corrispondenti alle imposte e agli acconti IRES derivanti dalla propria situazione di imponibile fiscale come meglio dettagliato nella parte della nota integrativa relativa ai crediti e debiti verso controllante (pag. 69 e pag. 74) ; per converso, ricevono dalla Controllante la somma corrispondente alla minore imposta dalla stessa assolta per effetto dell'utilizzo delle perdite fiscali trasferite dalle controllate.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 149-DUODECIES DEL REGOLAMENTO CONSOB

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 149-*duodecies* del regolamento emittenti della Consob, come da ultimo modificato con le delibere 15915 del 3 maggio 2008 e 15960 del 30 maggio 2007, si riporta di seguito il prospetto che reca evidenza degli onorari del 2010 riconosciuti alla società di revisione o a società appartenenti alla sua rete, a fronte dei servizi resi alla Società. Gli importi sono in euro.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

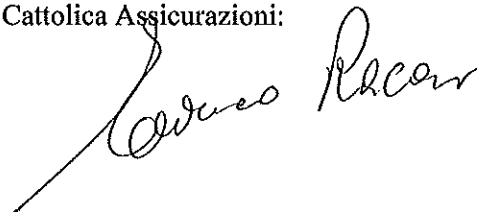
Per la parte relativa a tali rapporti si rimanda alla specifica sezione della relazione.

Si specifica che una parte è da intendersi correlata alla Società se:

- a) direttamente o indirettamente, attraverso uno o più intermediari, la parte:
 - controlla la Società, ne è controllata, oppure è soggetta al controllo congiunto (ivi incluse le società controllanti, le controllate e le consociate);
 - detiene una partecipazione nella Società tale da poter esercitare un'influenza notevole su quest'ultima o
 - controlla congiuntamente la Società;
- b) la parte è una società collegata (secondo la definizione dello IAS 28 Partecipazioni in società collegate) della Società;
- c) la parte è una joint venture in cui la Società è una partecipante (secondo lo IAS 31 Partecipazioni in joint venture);
- d) la parte è uno dei dirigenti con responsabilità strategiche della Società o della sua controllante;
- e) la parte è uno stretto familiare di uno dei soggetti di cui ai punti a) o d);
- f) la parte è una società controllata, controllata congiuntamente o soggetta ad influenza notevole da uno dei soggetti di cui ai punti d) o e), ovvero tali soggetti detengono, direttamente o indirettamente, una quota significativa di diritti di voto;
- g) la parte è un fondo pensionistico per i dipendenti della Società o di una qualsiasi altra entità ad essa correlata.

SOCIETÀ ESERCITANTE LA DIREZIONE ED IL COORDINAMENTO

Si espongono qui di seguito dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dalla società esercitante l'attività di direzione e coordinamento, Cattolica Assicurazioni:



Compensi alla società di revisione

(importi in migliaia)

Tipologia di servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compenso
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young s.p.a.	Cattolica Immobiliare	29.025
Servizi di attestazione (*)	Reconta Ernst & Young s.p.a.	Cattolica Immobiliare	5.937
Totale			34.962

(*) I servizi di attestazione sono relativi alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali

OPERAZIONI IN STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nel corso dell'esercizio la Società non ha posto in essere alcuna operazione in strumenti finanziari derivati o in strumenti assimilabili a tale categoria.

ESONERO DALL'OBBLIGO DI REDAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

In base al disposto dell'art. 27 del d. lgs. 9 aprile 1991 n. 127, la Società è esonerata dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato, in quanto esso è redatto dalla Capogruppo Cattolica Assicurazioni Soc. Coop., con sede in Verona – Lungadige Cangrande, 16.

DEPOSITO DEL BILANCIO

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 del codice civile.

Tav. 33 - Dati essenziali ultimo bilancio approvato di Cattolica Assicurazioni

STATO PATRIMONIALE		2009
Attivo		
A) Crediti verso soci per capitale sociale sottoscritto non versato		0
B) Attivi immateriali		46.857
C) Investimenti		4.710.816
D) Investimenti a beneficio di assicurati dei rami vita i quali ne sopportano il rischio e derivanti dalla gestione dei fondi pensione		1.036.281
D.bis) Riserve tecniche a carico dei riassicuratori		312.926
E) Crediti		668.387
F) Altri elementi dell'attivo		173.201
G) Ratei e risconti		45.025
	Totale attivo	6.993.493
Passivo		
A) Patrimonio netto		1.265.436
Capitale sociale		162.263
Riserve		978.670
Risultato dell'esercizio		124.503
B) Passività subordinata		-
C) Riserve tecniche		4.230.273
D) Riserve tecniche allorchè il rischio dell'investimento è sopportato dagli assicurati e riserve derivanti dalla gestione dei fondi pensione		1.036.281
E) Fondi per rischi e oneri		32.291
F) Depositi ricevuti da riassicuratori		53.486
G) Debiti e altre passività		357.792
H) Ratei e risconti		17.934
	Totale passivo	6.993.493
Garanzie, impegni e conti d'ordine		5.725.762
CONTO ECONOMICO		
2009		
Conto tecnico dei rami danni		
1. Premi di competenza, al netto delle cessioni in riassicurazione		788.477
2. Quota dell'utile degli investimenti trasferita dal conto non tecnico		80.789
3. Altri proventi tecnici, al netto delle cessioni in riassicurazione		28.169
4. Oneri relativi ai sinistri, al netto dei recuperi e delle cessioni in riassicurazione		548.395
5. Variazione delle altre riserve tecniche, al netto delle cessioni in riassicurazione		-57
6. Ristorni e partecipazioni agli utili, al netto delle cessioni in riassicurazione		133
7. Spese di gestione		206.986
8. Altri oneri tecnici, al netto delle cessioni in riassicurazione		45.956
9. Variazione delle riserve di perequazione		532
	Risultato del conto tecnico danni	95.490
Conto tecnico dei rami vita		
1. Premi dell'esercizio, al netto delle cessioni in riassicurazione		687.034
2. Proventi da investimenti		203.471
3. Proventi e plusvalenze non realizzate relativi a investimenti a beneficio di assicurati i quali ne sopportano il rischio e a investimenti derivanti dalla gestione di fondi pensione		134.804
4. Altri proventi tecnici, al netto delle cessioni in riassicurazione		3.808
5. Oneri relativi ai sinistri, al netto dei recuperi e delle cessioni in riassicurazione		545.599
6. Variazione delle riserve matematiche e delle altre riserve tecniche, al netto delle cessioni in riassicurazione		307.668
7. Ristorni e partecipazioni agli utili, al netto delle cessioni in riassicurazione		-116
8. Spese di gestione		27.935
9. Oneri patrimoniali e finanziari		40.579
10. Oneri patrimoniali e finanziari e minusvalenze non realizzate relativi a investimenti a beneficio di assicurati i quali ne sopportano il rischio e a investimenti derivanti dalla gestione di fondi pensione		19.198
11. Altri oneri tecnici, al netto delle cessioni in riassicurazione		7.848
12. Quota dell'utile degli investimenti trasferita al conto non tecnico		22.384
	Risultato del conto tecnico vita	58.022
Conto non tecnico		
1. Risultato del conto tecnico dei rami danni		95.490
2. Risultato del conto tecnico dei rami vita		58.022
3. Proventi da investimenti dei rami danni		140.925
4. Quota dell'utile degli investimenti trasferita dal conto tecnico dei rami vita		22.384
5. Oneri patrimoniali e finanziari dei rami danni		16.439
6. Quota dell'utile degli investimenti trasferita al conto tecnico dei rami danni		80.789
7. Altri proventi		22.509
8. Altri oneri		32.328
9. Risultato dell'attività ordinaria		209.774
10. Proventi straordinari		520
11. Oneri straordinari		9.343
12. Risultato dell'attività straordinaria		8.823
13. Risultato prima delle imposte		200.951
14. Imposte sul reddito dell'esercizio		76.448
	Risultato dell'esercizio	124.503

Tav. 34 - Rendiconto finanziario dell'esercizio

(importi in migliaia) 2010 2009

FONTI DI FINANZIAMENTO

Liquidità generata / (assorbita) dalla gestione reddituale dell'esercizio		
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.655	-8
Variazioni che non hanno influito sulla liquidità		
Ammortamenti	266	1.101
Incremento del fondo trattamento fine rapporto e fondo contrattuale di previdenza	11	13
Incremento / (utilizzo) netto del fondo imposte	0	0
Incremento / (utilizzo) netto di altri fondi	-87	-1.586
Minusvalenze da valutazioni di bilancio su titoli e partecipazioni	0	0
Plusvalenze da valutazioni di bilancio su titoli e partecipazioni	-267	0
Riprese di valori su titoli e partecipazioni	0	0
Scarti di emissione su titoli a reddito fisso	0	0
Scarti di negoziazione su titoli a reddito fisso	0	0
Svalutazione prestiti	0	0
(Aumento) / diminuzione degli altri oneri in corso di ammortamento	0	0
(Aumento) / diminuzione netta degli oneri di acquisizione in corso di ammortamento	0	0
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e altre attività	-1.444	896
Aumento / (diminuzione) dei debiti e altre passività	-14.708	352
Liquidità generata dalla gestione reddituale	-14.574	768
Variazione patrimonio netto	-50.737	-21.409
Disinvestimenti		
Immobili	45.131	0
Titoli a reddito fisso e partecipazioni	20.000	8.408
Mutui e prestiti		0
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	-180	-12.233

IMPIEGHI DI LIQUIDITÀ

Investimenti:		
Immobili	0	0
Titoli a reddito fisso e Partecipazioni	50	0
Mutui e prestiti erogati	0	0
Acquisto di mobili, macchine ufficio e diversi	0	3
Indennità di anzianità erogata	3	32
Dividendi	0	0
Compensi al Consiglio di Amministrazione	0	0
Utili destinati ex art. 26 statuto	0	0
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITÀ	53	35
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	-180 -	12.233
AUMENTO / (DIMINUZIONE) DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	-233 -	12.268
Disponibilità liquide al 1° gennaio	707	12.975
Disponibilità liquide al 31 dicembre	474	707
AUMENTO / (DIMINUZIONE) DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	-233	-12.268

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39 e dell'art. 165 del D. Lgs. 24 febbraio
1998, n. 58**

All'Azionista della
Cattolica Immobiliare S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cattolica Immobiliare S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Cattolica Immobiliare S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

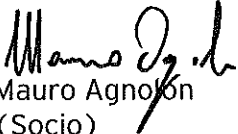
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 9 marzo 2010.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Cattolica Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. Gli amministratori informano in merito alla esecuzione della delibera di riduzione del capitale sociale da 35 milioni a 400 mila euro, assunta dall'assemblea straordinaria del 25 gennaio 2010 ai sensi dell'art. 2445 del Codice Civile, modificando conseguentemente l'art. 6 dello statuto sociale, nonché in merito alle ulteriori operazioni di riduzione poste in essere sul patrimonio netto della Società.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori della Cattolica Immobiliare S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cattolica Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Verona, 21 marzo 2011

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Mauro Agnoletti
(Socio)