

Ass. Mi. 1 Imm. S.p.A.

Società Unipersonale

**BILANCIO D'ESERCIZIO
AL 31 DICEMBRE 2010**



ASS.MI. 1 IMM. S.p.A.
con socio unico Controllata da

ASSICURATRICE MILANESE S.P.A. - COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI
(ART.2497-bis C.C.)

Sede legale in San Cesario (MO) Corso Libertà n. 53

Capitale Sociale: Euro 11.500.000,00 I.V.

Registro Imprese Di Modena n. 02923250365

C.C.I.A.A. di Modena n. 342742 REA

Codice fiscale e Partita IVA 02923250365

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2010

7° esercizio



INDICE

| | |
|---|-----------|
| NOTIZIE PRELIMINARI | 5 |
| Organi sociali | 7 |
| Struttura del gruppo | 9 |
| BILANCIO CIVILISTICO AL 31 DICEMBRE 2010 | 11 |
| Stato Patrimoniale | 12 |
| Conti d'Ordine | 14 |
| Conto Economico | 15 |
| Nota Integrativa | 18 |
| Allegati alla nota integrativa | 31 |
| Relazione del Collegio Sindacale | 33 |
| Relazione della Società di Revisione | 35 |



ASS.MI. 1 IMM S.p.A.

NOTIZIE PRELIMINARI



ASS.MI. 1 IMM S.p.A.

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Presidente | Antonio Ranieri |
| Amministratore Delegato | Daniele Samorì |

COLLEGIO SINDACALE

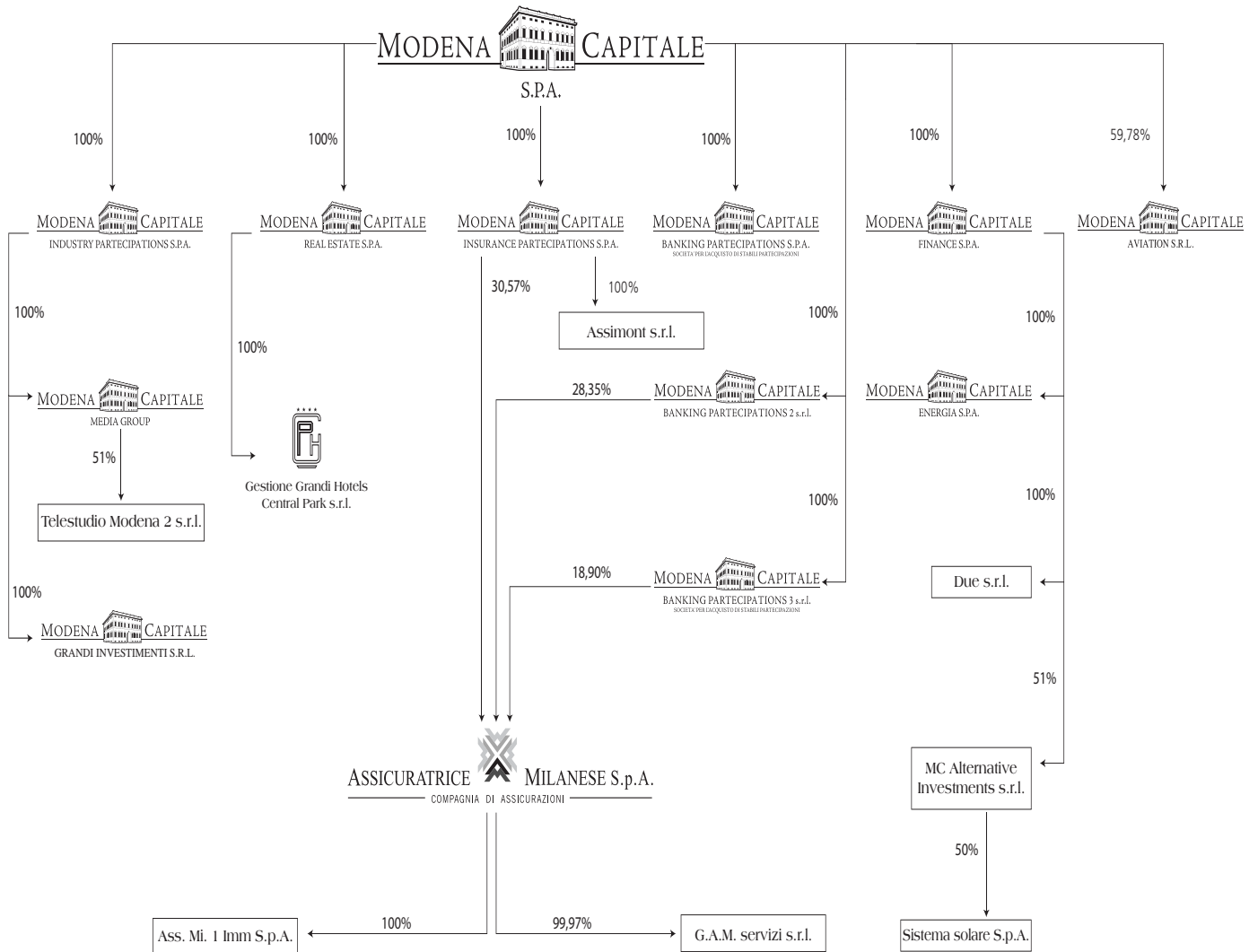
| | |
|-------------------|--|
| Presidente | Giovanni Rossini |
| Sindaci effettivi | Francesca Maria Toffanetti Carlo Alberto Bulgarelli |

SOCIETÀ DI REVISIONE

Mazars S.p.A.



STRUTTURA DEL GRUPPO AL 27-04-2011





ASS.MI. 1 IMM S.p.A.

BILANCIO CIVILISTICO

AL 31 DICEMBRE 2010

in forma abbreviata



STATO PATRIMONIALE ATTIVO

| <i>(in Euro)</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | | |
| <i>I. Versamenti non ancora richiamati</i> | | |
| <i>II. Versamenti già richiamati</i> | | |
| Totale Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A) | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| <i>I. Immobilizzazioni immateriali</i> | | |
| a) Immobilizzazioni immateriali lorde | 6.823 | 6.823 |
| b) Fondi ammortamento immobilizzazioni immateriali | (4.678) | (3.963) |
| c) Fondi svalutazione immobilizzazioni immateriali | | |
| Totale Immobilizzazioni immateriali | 2.145 | 2.860 |
| <i>II. Immobilizzazioni materiali</i> | | |
| a) Immobilizzazioni materiali lorde | 16.802.585 | 16.343.952 |
| b) Fondi ammortamento immobilizzazioni materiali | (1.240.814) | (804.830) |
| c) Fondi svalutazione immobilizzazioni materiali | | |
| Totale Immobilizzazioni materiali | 15.561.771 | 15.539.122 |
| <i>III. Immobilizzazioni finanziarie</i> | | |
| - esigibili entro l'esercizio | 11.392 | 11.057 |
| - esigibili oltre l'esercizio | | |
| Totale Immobilizzazioni finanziarie | 11.392 | 11.057 |
| Totale Immobilizzazioni (B) | 15.575.308 | 15.553.039 |
| C) Attivo circolante | | |
| <i>I. Rimanenze</i> | | |
| <i>II. Crediti</i> | | |
| - esigibili entro l'esercizio | 285.075 | 200.852 |
| - esigibili oltre l'esercizio | | |
| - fondo svalutazione crediti | | |
| Totale Crediti | 285.075 | 200.852 |
| <i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> | | |
| <i>IV. Disponibilità liquide</i> | 17.103 | 269.575 |
| Totale Attivo circolante (C) | 302.178 | 470.427 |
| D) Ratei e risconti | | |
| - disaggio su prestiti | | |
| - altri ratei e risconti attivi | 758 | 2.305 |
| Totale Ratei e risconti (D) | 758 | 2.305 |
| Totale ATTIVO (A+B+C+D) | 15.878.244 | 16.025.771 |



STATO PATRIMONIALE PASSIVO

| <i>(in Euro)</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) Patrimonio netto | | |
| <i>I. Capitale</i> | 11.500.000 | 11.500.000 |
| <i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i> | | |
| <i>III. Riserve di rivalutazione</i> | | |
| <i>IV. Riserva legale</i> | 9.723 | 21.757 |
| <i>V. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i> | | |
| <i>VI. Riserve statutarie</i> | | |
| <i>VII. Altre riserve</i> | | 15.724 |
| <i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i> | | |
| <i>IX. Utile (perdita) dell'esercizio</i> | (18.392) | (27.759) |
| Totale (A) | 11.491.331 | 11.509.722 |
| B) Fondi per rischi e oneri | | |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato. | | |
| D) Debiti | | |
| - esigibili entro l'esercizio | 618.628 | 3.022.438 |
| - esigibili oltre l'esercizio | 3.500.000 | 1.000.000 |
| Totale Debiti (D) | 4.118.628 | 4.022.438 |
| E) Ratei e risconti | | |
| - disaggio su prestiti | | |
| - altri ratei e risconti passivi | 268.285 | 493.611 |
| Totale Ratei e risconti (E) | 268.285 | 493.611 |
| Totale PASSIVO (A+B+C+D+E) | 15.878.244 | 16.025.771 |



CONTI D'ORDINE

| <i>(in Euro)</i> | 2010 | 2009 |
|--|--------|--------|
| Garanzie personali | | |
| I) Fidejussioni prestate nell'interesse di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | 20.531 | 20.531 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 20.531 | 20.531 |
| II) Avalli prestatati nell'interesse di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 0 | 0 |
| III) Altre garanzie personali prestate nell'interesse di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 0 | 0 |
| Totale garanzie personali | <hr/> | <hr/> |
| | 20.531 | 20.531 |
| Garanzie reali | | |
| I) Ipotecche su immobili di proprietà a garanzia di debiti di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 0 | 0 |
| II) Titoli o merci in pegno a garanzia di debiti di: | | |
| - imprese controllate | | |
| - imprese collegate | | |
| - imprese controllanti | | |
| - imprese consociate | | |
| - altre imprese | | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 0 | 0 |
| Totale garanzie reali | <hr/> | <hr/> |
| | 0 | 0 |
| Impegni | | |
| Beni di terzi presso l'impresa | | |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | <hr/> | <hr/> |
| | 20.531 | 20.531 |



CONTO ECONOMICO

| <i>(in Euro)</i> | 2010 | 2009 |
|---|----------------|----------------|
| A) Valore della produzione | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 603.202 | 584.597 |
| 2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | | |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione | | |
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | | |
| 5) Altri ricavi e proventi | | |
| - vari | 3.356 | 6.434 |
| - contributi in conto esercizio | | |
| Totale | 606.558 | 591.031 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | 99 |
| 7) Per servizi | 88.582 | 92.776 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | | |
| 9) Per il personale: | | |
| a) salari e stipendi | | |
| b) oneri sociali | | |
| c) trattamento di fine rapporto | | |
| d) trattamento di quiescenza e simili | | |
| e) altri costi | | |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni: | | |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 715 | 715 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 435.984 | 420.892 |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | | |
| | 436.699 | 421.607 |
| 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | |
| 12) Accantonamenti per rischi | | |
| 13) Altri accantonamenti | | |
| 14) Oneri diversi di gestione | 28.353 | 25.757 |
| Totale | 553.634 | 540.239 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A-B) | 52.924 | 50.792 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 15) Proventi da partecipazioni: | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da imprese controllanti | | |
| - altri | 134 | 108 |
| | 134 | 108 |

segue



| <i>(in Euro)</i> | 2010 | 2009 |
|---|-----------------|--------------|
| 16) Altri proventi finanziari | | |
| a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni: | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da imprese controllanti | | |
| - altri | | |
| b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni | | |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | | |
| d) proventi diversi dai precedenti: | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da imprese controllanti | | |
| - altri | 1.642 | 4.535 |
| | <u>1.642</u> | <u>4.535</u> |
| | 1.642 | 4.535 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari: | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da imprese controllanti | | |
| - altri | (27.471) | (21) |
| | <u>(27.471)</u> | <u>(21)</u> |
| 17-bis) Utili e perdite su cambi: | | |
| - utili su cambi | | |
| - perdite su cambi | | |
| Totale (15+16+17+17bis) | (25.695) | 4.622 |
| D) Rettifiche di valore di attivita' finanziarie | | |
| 18) Rivalutazioni: | | |
| a) di partecipazioni | | |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni | | |
| c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | | |
| 19) Svalutazioni: | | |
| a) di partecipazioni | | |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni | | |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | | |
| Totale delle rettifiche (18+19) | | |

segue



| <i>(in Euro)</i> | 2010 | 2009 |
|--|-----------------|-----------------|
| E) Proventi e oneri straordinari | | |
| 20) Proventi | | |
| - plusvalenze da alienazioni | | |
| - varie | | |
| 21) Oneri | | |
| - minusvalenze da alienazioni | | |
| - imposte relative ad esercizi precedenti | | |
| - varie | | |
| Totale delle partite straordinarie (20+21) | | |
| Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E) | 27.229 | 55.414 |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | (45.621) | (83.173) |
| 23) Utile (perdita) dell'esercizio | (18.392) | (27.759) |



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2010

Signori soci,

il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 chiude con un utile ante imposte di euro 27.229, dopo avere rilevato ammortamenti per euro 436.699. Il risultato di esercizio, dopo avere rilevato imposte IRES per euro 70.923, imposte IRAP per euro 10.959 e un provento per l'adesione al consolidato fiscale di Gruppo per euro 36.261, evidenzia una perdita pari ad euro 18.392.

Nel corso del 2010 e nei primi mesi del 2011 è stata ultimata la ristrutturazione del complesso Rocca dei Conti Boschetti e si è proceduto a dare in locazione le restanti parti dell'immobile.

Con decorrenza dall'esercizio 2006 la Società ha aderito, in qualità di consolidata, al consolidato fiscale della controllante indiretta Modena Capitale S.p.A. (art.117 nuovo T.U.I.R.); l'esercizio dell'opzione è irrevocabile per un triennio e nel 2009 è stata esercitata la proroga dell'opzione per un ulteriore triennio; a seguito della predetta opzione l'IRES d'esercizio è stata accertata quale debito verso la consolidante Modena Capitale Spa, ovviamente al netto delle ritenute fiscali subite nel corso del 2010 e degli acconti trasferiti nel periodo d'imposta e scomputabili dall'IRES di competenza dell'esercizio.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2010 è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile e successive modificazione da D.Lgs. 285/2006; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla Gestione.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti non sono state acquistate né alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.



SOMMARIO DEI PRINCIPI CONTABILI PIU' SIGNIFICATIVI E DEI CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

Principi generali

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

La voce comprende spese di costituzione società, interamente spese, e costi inerenti a modifiche statutarie. Tali immobilizzazioni sono ammortizzate in un periodo di cinque anni.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà in caso di entrata in funzione del bene:

| | |
|------------------------------------|-----|
| - fabbricati | 3% |
| - macchine elettroniche d'ufficio: | 20% |
| - mobili e arredi: | 12% |
| - altri beni: | 25% |



Finanziarie

Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione, compresi gli eventuali oneri accessori di acquisizione.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. Non si è ritenuto di provvedere allo stanziamento di fondo svalutazione crediti in quanto non si intravedono rischi di insolvenza da parte della clientela.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Si ricorda che con decorrenza dall'esercizio 2009 la Società ha rinnovato l'adesione in qualità di consolidata al consolidato fiscale della controllante Modena Capitale S.p.A. (art.117 nuovo T.U.I.R.); l'esercizio dell'opzione è irrevocabile per un triennio. A seguito della predetta opzione l'IRES d'esercizio è stata accertata quale debito verso la consolidante Modena Capitale S.p.A., ovviamente al netto delle ritenute fiscali subite nel corso del 2010 e degli acconti trasferiti nel periodo d'imposta e scomputabili dall'IRES di competenza dell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.



Costi

I costi sono iscritti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Impegni, garanzie, rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale e/o nominale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative ed accantonati secondo i criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa senza procedere allo stanziamento di fondi rischi, secondo i principi contabili di riferimento.

Vengono evidenziati gli impegni assunti, le garanzie ricevute e prestate e sono contabilizzati al valore nominale gli impegni assunti con fidejussioni e garanzie.

Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Moneta di conto del bilancio

Tutti i valori esposti nel bilancio sono espressi all'unità di euro.

Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

| | <i>Costo originario</i> | <i>Fondi amm.to</i> | <i>Saldo al 31.12.2009</i> | <i>Incr. /Decr.</i> | <i>Altri mov.</i> | <i>Amm.to</i> | <i>Costo originario</i> | <i>Fondi amm.to</i> | <i>Saldo al 31.12.2010</i> |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Costi di impianto | 6.823 | (3.963) | 2.860 | - | - | (715) | 6.823 | (4.678) | 2.145 |
| Totale | 6.823 | (3.963) | 2.860 | - | - | (715) | 6.823 | (4.678) | 2.145 |

La voce "costi di impianto" si riferisce a costi inerenti modifiche statutarie.

**Immobilizzazioni materiali**

| | <i>Costo originario</i> | <i>Fondi amm.to</i> | <i>Saldo al 31.12.2009</i> | <i>Incr. /Decr.</i> | <i>Amm.to</i> | <i>Costo originario</i> | <i>Fondi amm.to</i> | <i>Saldo al 31.12.2010</i> |
|----------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Terreni e fabbricati | 16.297.521 | (789.378) | 15.508.143 | 456.666 | (428.820) | 16.754.187 | (1.218.198) | 15.535.989 |
| Macchine elettr.uff. | 2.633 | (1.448) | 1.185 | - | (527) | 2.633 | (1.975) | 658 |
| Mobili e arredi | 34.087 | (12.790) | 21.297 | 1.967 | (4.209) | 36.054 | (16.999) | 19.055 |
| Altri beni | 9.711 | (1.214) | 8.497 | - | (2.428) | 9.711 | (3.642) | 6.069 |
| Totale | 16.343.952 | (804.830) | 15.539.122 | 458.633 | (435.984) | 16.802.585 | (1.240.814) | 15.561.771 |

I “terreni e fabbricati” risultano così composti, al netto del fondo ammortamento:

- Fabbricato sito in San Cesario sul Panaro (MO) per euro 10.720.153;
- Fabbricato sito in Bologna per euro 2.041.494;
- Fabbricato sito in Milano per euro 2.392.298;
- Terreno e fabbricato sito in Montese per euro 382.044.

L’incremento della voce si riferisce principalmente alla ristrutturazione di parte del compendio immobiliare di San Cesario sul Panaro (MO).

Immobilizzazioni finanziarie*Partecipazioni*

La voce fa riferimento a una quota partecipativa nella consociata Modena Capitale Aviation S.r.l. per euro 500 e per la parte residua ad azioni della Banca Popolare dell’Emilia Romagna S.c..

ATTIVO CIRCOLANTE**Crediti**

| | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Esigibili entro l’esercizio</i> | | |
| Verso clienti | 99.749 | 52.936 |
| Verso controllanti | 37.269 | 13.565 |
| Crediti tributari | 125.292 | 134.351 |
| Verso altri | 22.765 | - |
| Totale | 285.075 | 200.852 |

Per quanto riguarda i “crediti verso clienti” si ritiene che il valore di presunto realizzo coincida con il valore nominale dei crediti, pertanto non si è accantonato nulla al fondo svalutazione crediti. Da rilevare che la voce consta di euro 20.027 relativi a crediti nei confronti della consociata Modena Capitale Media Group S.r.l.



conseguenti principalmente al contratto di affitto stipulato per una porzione dell'immobile di San Cesario sul Panaro (MO).

I "crediti verso controllanti" sono inerenti per euro 36.727 agli effetti dell'adesione della Società al consolidato fiscale di Gruppo e per euro 542 a crediti commerciali nei confronti di Assicuratrice Milanese S.p.A. e Modena Capitale S.p.A..

La voce "crediti tributari" si riferisce prevalentemente a crediti verso l'Erario per IVA per euro 125.168.

Disponibilità liquide

| | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Depositi bancari e postali | 16.881 | 269.281 |
| Denaro e valori in cassa | 222 | 294 |
| Totale | 17.103 | 269.575 |

Ratei e risconti attivi

| | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ratei attivi su utenze | - | 1.559 |
| Risconti attivi su assicurazioni | 746 | 746 |
| Risconti attivi diversi | 12 | - |
| Totale | 758 | 2.305 |

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il Capitale sociale ammonta ad euro 11.500.000 ed è rappresentato da n. 11.500.000 azioni ordinarie nominative interamente sottoscritte e liberate del valore nominale di euro 1 cadauna.

Per quanto riguarda le variazioni del patrimonio netto si rimanda alla sezione "allegati".



Disponibilità delle riserve

Relativamente alla disponibilità delle riserve del patrimonio netto si precisa quanto segue:

| <i>(in migliaia di euro)</i> | Importo | Possibilità di utilizzo | Quota disponibile |
|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------|
| Capitale sociale | 11.500 | - | - |
| Riserva legale | 10 | B | 10 |
| Totale | 11.510 | | 10 |

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

DEBITI

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Esigibili entro 1 anno</i> | | |
| Finanziamenti infruttiferi da soci | - | 2.500.000 |
| Debiti verso fornitori | 224.933 | 163.299 |
| Debiti verso controllanti per dividendi | 356.367 | 356.367 |
| Debiti verso controllanti per interessi passivi su obbligazioni | 23.975 | - |
| Debiti tributari | 9.552 | 1.658 |
| Debiti verso istituti di previdenza | 941 | 1.114 |
| Debiti diversi | 2.860 | - |
| | 618.628 | 3.022.348 |
| <i>Esigibili tra 1 e 5 anni</i> | | |
| Finanziamenti infruttiferi da soci | 2.500.000 | - |
| Obbligazioni | 1.000.000 | 1.000.000 |
| | 3.500.000 | 1.000.000 |
| Totale | 4.118.628 | 4.022.438 |

I “finanziamenti infruttiferi da soci” si riferiscono a somme apportate a tale titolo dalla controllante Assicuratrice Milanese S.p.A., hanno scadenza alla data del 31/12/2012, sono per l'appunto non fruttiferi di interessi a favore del socio e non sono assistiti da clausole di postergazione.

Il prestito obbligazionario è stato emesso in data 31/12/2009 ed è stato interamente sottoscritto dalla controllante indiretta Modena Capitale S.p.A.; il rimborso integrale è stabilito dal regolamento alla data del 31/12/2012, mentre gli interessi, conteggiati ad un tasso pari al Euribor 12 mesi + 1,50%, maturano con cadenza annuale posticipata.

Ratei e risconti passivi

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La tabella che segue fornisce un dettaglio:



| | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ratei passivi diversi | 12 | 372 |
| Risconti passivi su canoni di affitto | 268.273 | 493.239 |
| Totale | 268.285 | 493.611 |

I “risconti passivi su canoni d’affitto” riferibili all'immobile di San Cesario sul Panaro (MO) per canoni riscossi in via anticipata verranno decrementati mediante l'imputazione a conto economico con il criterio della competenza.

Commento alle principali voci dei Conti d’Ordine

La voce “fidejussioni prestate nell’interesse di altri” si riferisce alla fidejussione prestata dalla Società al comune di San Cesario sul Panaro (MO) a garanzia di lavori di urbanistica da effettuare sui beni di proprietà.

Commento alle principali voci del Conto Economico

VALORE DELLA PRODUZIONE

| | <i>2010</i> | <i>2009</i> |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ricavi da vendite e prestazioni | 603.202 | 584.597 |
| Altri ricavi e proventi | 3.356 | 6.434 |
| Totale | 606.558 | 591.031 |

La voce “ricavi da vendite e prestazioni” si riferisce ai contratti di affitti attivi degli immobili di proprietà. Di detti ricavi euro 374.000 sono inerenti alla controllante Assicuratrice Milanese S.p.A., euro 12.017 alla controllante indiretta Modena Capitale S.p.A. ed euro 25.000 alla consociata Modena Capitale Media Group S.r.l..

**COSTI DELLA PRODUZIONE**

| | 2010 | 2009 |
|---|----------------|----------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci | - | 99 |
| Servizi | 88.582 | 92.776 |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 715 | 715 |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 435.984 | 420.892 |
| Oneri diversi di gestione | 28.353 | 25.757 |
| Totale | 553.634 | 540.239 |

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati in ossequio alle aliquote fiscali prescritte dal D.M. del 1988.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI**Proventi da partecipazioni**

I proventi da altre partecipazioni si riferiscono principalmente ai dividendi 2009 incassati dalla partecipazione in Banca Popolare dell'Emilia Romagna, contabilizzati secondo il principio di cassa.

Altri proventi finanziari*Proventi diversi dai precedenti*

La voce fa riferimento prevalentemente a interessi attivi su depositi bancari.

Interessi e altri oneri finanziari

La voce fa riferimento per euro 27.400 agli interessi passivi sul prestito obbligazionario intercorrente con la controllante indiretta Modena Capitale S.p.A..

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

| | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| IRES | (70.923) | (72.171) |
| IRAP | (10.959) | (11.002) |
| Provento da consolidato fiscale | 36.261 | - |
| Totale | (45.621) | (83.173) |

**Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere effettivo (IRES)**

| <i>(in migliaia di euro)</i> | <i>Imponibile</i> | <i>Imposta</i> |
|---|-------------------|----------------|
| Risultato prima delle imposte | 27 | |
| Onere fiscale teorico (aliquota 27,50%) | | 7 |
| Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi | | |
| Rigiro differenze temporanee in aumento | | |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi | | |
| Rigiro diff. temporanee da esercizi precedenti in diminuzione | | |
| Differenze permanenti in aumento | 286 | |
| Differenze permanenti in diminuzione | (55) | |
| Utilizzo delle perdite pregresse | | |
| Reddito imponibile | 258 | |
| IRES corrente | | 71 |

Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere effettivo (IRAP)

| <i>(in migliaia di euro)</i> | <i>Imponibile</i> | <i>Imposta</i> |
|--|-------------------|----------------|
| Risultato prima delle imposte | 27 | |
| Differenza nella base imponibile tra IRES e IRAP | 26 | |
| Totale | 53 | |
| Onere fiscale teorico (aliquota 3,90%) | | 2 |
| Differenze in aumento | 228 | |
| Differenze in diminuzione | - | |
| Deduzioni | | |
| Imponibile fiscale | 281 | |
| IRAP corrente | | 11 |

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti al Consiglio di Amministrazione e ai membri del Collegio sindacale.

| <i>Qualifica</i> | <i>Compenso</i> |
|-------------------------|-----------------|
| Compensi amministratori | 53.204 |
| Compensi sindaci | 2.876 |

Inoltre si da atto che il compenso spettante alla Società di Revisione per il controllo legale dei conti è pari ad euro 4.217. Nessun altro rapporto sussiste tra la Società e la Società di Revisione.

Rapporti con società controllanti, consociate e con parti correlate

La Società ha in essere contratti di affitto con la controllante Assicuratrice Milanese S.p.A. per l'immobile di San Cesario (MO) e di Milano e con la controllante Modena Capitale S.p.A. e la consociata Modena Capitale Media Group S.r.l. per l'immobile di San Cesario (MO).



Tutti i rapporti con le parti correlate si sono realizzati a normali condizioni di mercato, ad eccezione del finanziamento infruttifero, di cui si è ampiamente detto in precedenza, ricevuto dalla controllante Assicuratrice Milanese spa ad un tasso di interessi pari allo 0%.

Si precisa che una parte della ristrutturazione dell'immobile di San Cesario è stata affidata alla società Erika S.r.l., società della quale è socio l'amministratore Samorè Daniele; il contratto è stato concluso a normali condizioni di mercato ed ha comportato costi nel 2010 per euro 361.368 di imponibile: il debito verso Erika S.r.l. al 31/12/2010 ammonta ad euro 24.977.

Si riepilogano di seguito i dati patrimoniali ed economici suddivisi per tipo di rapporto, relativamente a ciascuna società:

| | <i>Crediti</i> | <i>Debiti</i> | <i>Costi</i> | <i>Ricavi</i> |
|------------------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| <u><i>Controllanti</i></u> | | | | |
| Assicuratrice Milanese S.p.A. | 1.136 | 2.754.750 | 9.802 | 376.073 |
| Modena Capitale S.p.A. | 152 | 37.498 | 27.400 | 12.107 |
| <u><i>Consociate</i></u> | | | | |
| Modena Capitale Media Group S.r.l. | 29.182 | - | 7.407 | 26.022 |

Ai sensi dell'art.2427, comma 1 nr.22-ter C.C., la società non ha accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Si precisa inoltre che la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Assicuratrice Milanese S.p.A., con sede in San Cesario sul Panaro (MO), Corso Libertà n. 53. Nel seguente prospetto sono riportati i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dalla controllante, relativo al 31.12.2009 e con i valori espressi in migliaia di euro:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

| | |
|--|--------------------------|
| Attivi immateriali | 803.481 |
| Investimenti | 36.890.390 |
| Riserve tecniche a carico dei riassicuratori | 11.394.195 |
| Crediti | 14.932.752 |
| Altri elementi dell'attivo | 11.042.154 |
| Ratei e risconti | 930.857 |
| <u>TOTALE ATTIVO</u> | <u>75.993.559</u> |



PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Patrimonio netto | 20.363.752 |
| Riserve tecniche | 45.418.789 |
| Debiti e altre passività | 9.817.017 |
| Ratei e risconti passivi | 4.543 |
| <u>TOTALE PASSIVO</u> | <u>75.993.559</u> |

CONTO ECONOMICO

| | |
|--|-------------------------|
| Premi di competenza | 34.643.236 |
| Quota utile investimenti trasferita al conto non tecnico | 85.198 |
| Altri proventi tecnici | 329.603 |
| Oneri relativi ai sinistri | -17.360.370 |
| Spese di gestione | -10.819.610 |
| Altri oneri tecnici | -1.456.290 |
| Variazione delle riserve di perequazione | -170 |
| Proventi da investimenti | 465.022 |
| Oneri patrimoniali e finanziari | -322.425 |
| Quota utile investimenti trasferita al conto tecnico | -85.198 |
| Altri proventi | 1.457 |
| Altri oneri | -389.155 |
| Proventi straordinari | 69.839 |
| Oneri straordinari | -552.674 |
| Imposte sul reddito | -1.812.298 |
| <u>Utile dell'esercizio</u> | <u>2.796.165</u> |

Il presente bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, fornisce la corretta situazione economico-patrimoniale e finanziaria della Società.



ASS.MI. 1 IMM S.p.A.

Signori soci,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio d'esercizio al 31/12/2010 e proponiamo di portare interamente a nuovo la perdita di esercizio pari ad euro 18.392.

San Cesario sul Panaro, 25 marzo 2011

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Ranieri Antonio



ALLEGATO 1

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO
DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2008, AL 31 DICEMBRE 2009 E AL 31 DICEMBRE 2010

| | Capitale sociale | Riserva legale | Riserva straordinaria | Utile (perdita) di esercizio | Patrimonio netto |
|----------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Saldi al 31 dicembre 2007 | 11.500.000 | 3.000 | 15.724 | 244.279 | 11.763.003 |
| Destinazione utile 2007 | | | | | |
| - a riserva legale | | 12.214 | | (12.214) | |
| - distribuzione ai soci | | | | (232.065) | (232.065) |
| Utile (perdita) esercizio 2008 | | | | 130.846 | 130.846 |
| Saldi al 31 dicembre 2008 | 11.500.000 | 15.214 | 15.724 | 130.846 | 11.661.784 |
| Destinazione utile 2008 | | | | | |
| - a riserva legale | | 6.543 | | (6.543) | |
| - distribuzione ai soci | | | | (124.303) | (124.303) |
| Utile (perdita) esercizio 2009 | | | | (27.759) | (27.759) |
| Saldi al 31 dicembre 2009 | 11.500.000 | 21.757 | 15.724 | (27.759) | 11.509.722 |
| Copertura perdita 2009 | | (12.034) | (15.724) | 27.759 | 1 |
| Utile (perdita) esercizio 2010 | | | | (18.392) | (18.392) |
| Saldi al 31 dicembre 2010 | 11.500.000 | 9.723 | | (18.392) | 11.491.331 |



ALLEGATO 2

RENDICONTO FINANZIARIO

| | 2010 | 2009 |
|--|----------------|------------------|
| FONTI DI FINANZIAMENTO | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (18.392) | (27.759) |
| Aumento (decremento) fondi | 436.699 | 421.608 |
| Svalutazione titoli e partecipazioni | | |
| Decremento immobilizzazioni materiali e immateriali | | |
| Decremento investimenti in partecipazioni | | |
| Decremento investimenti in titoli | | |
| Decremento finanziamenti attivi | | |
| Incremento finanziamenti passivi | | 1.000.000 |
| Decremento (aumento) di crediti e altre attività al netto dei debiti e altre passività | (212.146) | 499.028 |
| ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO | | |
| Sottoscrizione/aumento capitale sociale a pagamento | | |
| TOTALE FONTI | 206.161 | 1.892.877 |
| IMPIEGHI DI LIQUIDITA' | | |
| Dividendi distribuiti | | |
| Incremento immobilizzazioni materiali e immateriali | 458.633 | 1.671.774 |
| Incremento investimenti in partecipazioni | | |
| Incremento investimenti in titoli | | |
| Ripristino valori titoli/partecipazioni | | |
| Incremento finanziamenti attivi | | |
| Decremento finanziamenti passivi | | |
| TOTALE IMPIEGHI | 458.633 | 1.671.774 |
| Aumento (decremento) disponibilità presso banche e cassa | (252.472) | 221.103 |
| Conti bancari/disponibilità di cassa di inizio esercizio | 269.575 | 48.472 |
| Conti bancari/disponibilità di cassa di fine esercizio | 17.103 | 269.575 |

Oggi 12 aprile 2011, presso la sede sociale della società, si è riunito il Collegio Sindacale della Ass.Mi. 1 Imm. S.p.a., allo scopo di predisporre la relazione del Collegio al Bilancio al 31.12.2010, relazione che di seguito si riporta.

Ass.Mi. 1 Imm. S.p.a.

Sede sociale: San Cesario sul Panaro - Corso Libertà n.53

Capitale sociale: €uro 11.500.000,00= i.v.

Registro Imprese di Modena - Codice fiscale: 02923250365

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
SUI RISULTATI DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2010**

Signori Soci,

nel corso dell'esercizio la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.; nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, nella redazione del bilancio, non sono state derogate le norme di legge ai sensi dell'art.2423, comma quattro, c.c.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo anche verificato la rispondenza del bilancio d'esercizio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dall'organo di controllo contabile, risultanze contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2010, così come redatto dagli Amministratori.

IL COLLEGIO SINDACALE

Rossini Dr. Giovanni

Toffanetti Dott.ssa Francesca Maria

Bulgarelli Dr. Carlo Alberto

Relazione della società di revisione sul bilancio d'esercizio ai sensi dell'art.14 del D. Lgs.27.1.2010, n.39

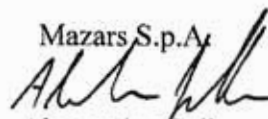
Agli Azionisti della
Ass.Mi.1 Imm S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Ass.Mi.1 Imm 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 Ass.Mi.1 Imm S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se 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 15 aprile 2010.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Ass.Mi.1 Imm 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. Come indicato nella nota integrativa, il bilancio è stato redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del codice civile avvalendosi della facoltà, prevista dallo stesso articolo, di non predisporre la relazione sulla gestione.

Bologna, 12 aprile 2011

Mazars S.p.A.

Alessandro Gallo
Socio

MAZARS SPA
CORTE ISOLANI, 8 - 40125 BOLOGNA
TEL.: +39 051 27 15 54 - FAX: +39 051 22 89 24 - www.mazars.it

SEDE LEGALE: C.SO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO
SPA - CAPITALE SOCIALE DELIBERATO € 3.000.000,00 - SOTTOSCRITTO E VERSATO € 2.803.000,00

REA N. 1059307 - REG. IMP. MILANO E COD. FISC. N. 01507630489 - P. IVA 05902570158 - AUTORIZZATA AI SENSI DI L. 1966/39 - REGISTRO DEI REVISORI CONTABILI GU 60/1997
ALBO SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI REVISIONE CON DELIBERA CONSOB N° 17.141 DEL 26/01/2010

UFFICI IN ITALIA: BOLOGNA - BRESCIA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - PALERMO - ROMA - TORINO


MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Ass. Mi. 1 Imm. S.p.A.
Società Unipersonale

Sede Legale in San Cesario (MO) - Corso Libertà, 53
Capitale Sociale Euro 11.500.000,00 i.v.
C.F. e P.IVA 02923250365 - Reg. Imprese di Modena Nr. 02923250365
C.C.I.A.A. di Modena Nr. 342742 REA
Società soggetta a direzione unitaria e controllo di Assicuratrice Milanese S.p.A.