



Bilancio di IMVEST S.p.A.
al 31 dicembre 2010

IMVEST S.p.A.
Bilancio di esercizio chiuso
al 31 dicembre 2010

Sede legale
Viale Parioli 47/A
00197 - Roma (RM)

Sede operativa
Via della Croce n. 87
00187 - Roma (RM)

Capitale Sociale Euro 15.362.492 i.v.
Registro delle imprese n. 02989080169
Tribunale di Roma R.E.A. n. 1286776
www.imvest.it

Composizione degli organi di amministrazione e controllo alla data del 31 dicembre 2010

Consiglio di Amministrazione

Raffaele Israilovici	Presidente
Giacomo Capizzi	Amministratore Delegato
Roberto Masoni	Consigliere
Luca Perconti	Consigliere
Matteo Petti	Consigliere

Collegio Sindacale

Sandro Malevolti*	Presidente del Collegio Sindacale
Massimo Amadio	Sindaco effettivo
Giorgio Di Stefano	Sindaco effettivo
Pier Francesco Argentino	Sindaco supplente

Società di Revisione

Iter Audit S.r.l.

Sponsor

GE Capital S.p.A.

* cooptato Presidente del Collegio Sindacale, essendo il sindaco supplente più anziano, a seguito delle dimissioni dalla carica di Presidente del Collegio Sindacale presentate dal Dott. Marco Mencagli in data 30 marzo 2011.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 forniamo la presente relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 c.c., con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della Società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla Società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la Società è esposta.

Attività della società

La società IMVEST S.p.A. (già DR S.r.l. – di seguito “IMVEST”), nasce a seguito delle operazioni di conferimento da parte di tre primarie società di capitali italiane:

- Isinvest 1 S.r.l. (di seguito “Isinvest”), società con decennale esperienza nel settore immobiliare sia nel mercato italiano che in quello internazionale. Più specificatamente, la Isinvest ha maturato una notevole esperienza nel campo immobiliare con particolare riferimento alle attività di:
 - *trading* immobiliare;
 - costruzioni e ristrutturazioni;
 - gestione strategica del patrimonio immobiliare e degli investimenti.
- San Genesio Immobiliare S.p.A. (di seguito “San Genesio”), società del gruppo Cassa di Risparmio di San Miniato (di seguito “Carismi”), nata fin dal 1980 per la gestione di un albergo e successivamente trasformata in società immobiliare quale proprietaria di un fabbricato ad uso agenzia bancaria, ha assunto a partire dal 1996 la veste più dinamica di una società diretta all'acquisto e rivendita di unità immobiliari di tipo abitativo e non, poste prevalentemente nell'area del Valdarno inferiore, senza però limitazioni per altre zone territoriali.
- Methorios Capital S.p.A. (di seguito “Methorios”) è una società di consulenza indipendente, quotata dal 14 luglio 2010 sull'AIM Italia, specializzata in operazioni di finanza straordinaria e nell'assistenza alle piccole e medie imprese nella ricerca di soluzioni finanziarie e di assetti societari che massimizzino il loro valore.

Conferimenti e Patrimonializzazione

La IMVEST è stata capitalizzata in data 10 dicembre 2010 dai soci Isinvest, San Genesio e Methorios, attraverso una serie di conferimenti di *assets* di pertinenza di ciascuno di essi. Tali conferimenti sono di seguito sintetizzati:

- Isinvest: conferimento in IMVEST consistente in un ramo d'azienda costituito da:
 - due immobili di proprietà destinati alla compravendita;
 - due immobili detenuti in forza di contratti di leasing e destinati alla locazione;
 - i contratti di mutuo ipotecario gravanti sui menzionati immobili di proprietà;
 - due residui contratti di locazione finanziaria (leasing finanziario) relativi a due immobili a reddito;
 - numero otto dipendenti, di cui quattro part-time.

- San Genesio: conferimento in IMVEST consistente in un ramo d'azienda costituito da:
 - cinque immobili di proprietà, di cui tre destinati alla locazione e due destinati alla vendita;
 - i contratti di mutuo ipotecario gravanti sui menzionati immobili di proprietà;
 - un credito vantato nei confronti di un gruppo immobiliare;
 - ulteriori finanziamenti necessari per il completamento degli immobili oggetto del conferimento;
 - altre attività e passività di funzionamento;
 - numero due dipendenti.

- Methorios: conferimento in IMVEST dei diritti derivanti da un contratto per un importo complessivo di circa 6 milioni di euro, derivanti da attività di consulenza prestata dalla stessa nei confronti della Operae S.p.A., società attiva nel settore immobiliare. Il valore di conferimento risulta inferiore al valore nominale dei diritti vantati nei confronti della debitore, in quanto è stata prudenzialmente calcolata una congrua riduzione (il valore di conferimento, risultate da perizia giurata di stima, è pari a 4.260.000 euro).

Quotazione della Società al MAC

La società ha concluso il processo di quotazione delle proprie azioni sul Mercato Alternativo del Capitale (di seguito "MAC"), mercato non regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. L'ammissione alle negoziazioni è stata decretata da Borsa Italiana S.p.A. con il provvedimento del 25 marzo 2011 e le negoziazioni sono state avviate in data 31 marzo 2011.

Sedi della Società

La società ha la sua sede legale a Roma in Viale Parioli 47/A, ed opera per mezzo delle seguenti sedi secondarie:

Comune	Indirizzo
Roma (RM)	Via della Croce, 87
Palermo (PA)	Piazzale Ungheria, 73
San Miniato (PI)	Via Marco Polo, 5

Situazione della società e andamento della gestione

L'esercizio si è chiuso con una perdita di 52.376 euro. I principali fattori che hanno influenzato il risultato di esercizio sono da rilevarsi nelle operazioni di conferimento del 10 dicembre 2010.

In particolare, i ricavi contabilizzati si riferiscono alla quota parte di competenza della Società dei contratti di affitto e di servizi di manutenzione trasferiti con il conferimento da parte della Isinvest. I costi altresì, riferiscono alla quota parte dei canoni di leasing, degli oneri finanziari e degli ammortamenti rilevati nel medesimo periodo.

Le spese di costituzione e impianto sono state capitalizzate ed ammortizzate nell'esercizio. Non si è proceduto invece all'ammortamento degli immobili di proprietà che nel periodo di riferimento non hanno generato reddito.

A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti:

Situazione patrimoniale sintetica

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Immobilizzazioni	7.259	16.885.633	16.878.374
Attivo circolante	4.547	10.378.702	10.374.155
Ratei e risconti attivi	-	4.409	4.409
TOTALE ATTIVO	11.806	27.268.744	27.256.938
Patrimonio Netto:	(1.428)	16.965.903	16.967.331
- di cui utile (perdita) di esercizio	(3.148)	(52.376)	(49.228)
Fondi rischi ed oneri futuri	-	3.466.004	3.466.004
TFR	-	55.788	55.788
Debiti a breve termine	13.234	3.419.738	3.406.504
Debiti a lungo termine	-	3.361.311	3.361.311
TOTALE PASSIVO	11.806	27.268.744	27.256.938

Riepilogo dell'andamento economico

Descrizione	Saldo eserc. corrente	Saldo eserc. precedente	Variazione
Ricavi della gestione caratteristica	37.596	-	37.596
Costi per acquisti di beni e servizi	40.402	1.942	38.460
VALORE AGGIUNTO	(2.806)	(1.942)	(864)
Ricavi della gestione accessoria	11.778	-	11.778
Costo del lavoro	14.756	48	14.708
Altri costi operativi	2.145	1.099	1.046
MARGINE OPERATIVO LORDO	(7.929)	(3.089)	(4.840)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	13.055	-	13.055
RISULTATO OPERATIVO	(20.984)	(3.089)	(17.895)
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(24.237)	(59)	(24.178)
RISULTATO ORDINARIO	(45.221)	(3.148)	(42.073)
Proventi ed oneri straordinari	(7.155)	-	(7.155)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(52.376)	(3.148)	(49.228)
Imposte sul reddito	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(52.376)	(3.148)	(49.228)

A supporto dei dati numerici esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione.

Congiuntura generale e andamento dei mercati in cui opera la società

Il 2010, anno di avvio dell'attività della Società, è stata contrassegnata da una congiuntura economica sfavorevole, sia a livello nazionale che mondiale, come è ben dimostrato dagli indicatori economici generali (P.I.L., tasso di disoccupazione, indici di inflazione, etc.).

La ripresa del mercato immobiliare italiano, mercato di riferimento della Società, si è mostrata più lenta di quella avviata da tempo nei principali mercati esteri, dove è già avvertita da alcuni mesi, anche grazie ad un recupero della fiducia per una situazione macroeconomica in miglioramento.

Il 2010 ha mostrato come la domanda di immobili per il settore delle abitazioni si sia tendenzialmente stabilizzata mentre la richiesta di spazi per le attività di impresa sia tuttora fortemente depressa, complice la lentezza della ripresa economica e la perdurante incertezza sulla evoluzione della congiuntura. Per quanto riguarda gli immobili a destinazione non residenziale (terziario, commerciale, produttivo) nei primi mesi del 2010 si è registrata ancora una diminuzione dei volumi compravenduti.

Il recupero dei volumi contrattuali del settore abitativo accomuna tutte le ripartizioni territoriali con una maggiore accentuazione in corrispondenza dei capoluoghi di provincia rispetto ai comuni minori. Il fatto che i mercati più importanti stiano reagendo meglio alle difficoltà subite dal mercato è sottolineato dai dati provenienti dalle principali città italiane, i cui capoluoghi di provincia hanno un incremento delle transazioni mediamente superiore ai 10 punti percentuali, quando nei comuni non capoluogo di tali provincie la crescita registrata si limita al 2,7%.

Il mercato resta caratterizzato da tempi di vendita che sono stabilizzati poco al di sopra dei 6 mesi per le abitazioni (nuove ed usate), ma che sfiorano i 7 mesi per i negozi tradizionali ed anche i 7 mesi e mezzo per il settore residenziale.

Crescono ancora, invece, i tempi per locare gli immobili, sintomo di un mercato della locazione che non riesce ad approfittare dello stallo del mercato delle compravendite.

Politiche di mercato

Il mercato di riferimento della Società è quello immobiliare. Nel corso dell'esercizio non sono avvenute particolari variazioni nella composizione della clientela.

Politica industriale

La società è gestita attraverso l'ausilio di tre unità operative, destinate ad uffici amministrativi, e situate a Roma, Palermo e San Miniato.

Politica degli investimenti

Gli investimenti effettuati nell'esercizio sono di seguito schematizzati:

Investimenti in immobilizzazioni immateriali	Acquisizioni dell'esercizio
Altre immobilizzazioni immateriali	64.494
TOTALE	64.694

Investimenti in immobilizzazioni materiali	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	7.800.511
Immobilizzazioni in corso e acconti	9.033.682
TOTALE	16.834.193

Aspetti finanziari della gestione

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
a) Attività a breve			
Depositi bancari	405	-	(405)
Denaro ed altri valori in cassa	412	7.080	6.668
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	817	7.080	6.263
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-	3.044.269	3.044.269
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	6.200	-	(6.200)
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	6.200	3.044.269	3.038.069
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	(5.383)	(3.037.189)	(3.031.806)
d) Passività di medio/lungo termine			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-	3.361.311	3.361.311
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	-	3.361.311	3.361.311
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-	(3.361.311)	(3.361.311)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(5.383)	(6.398.500)	(6.393.117)

I seguenti prospetti forniscono, invece, una riclassificazione dello Stato patrimoniale sulla base degli impieghi e delle fonti della liquidità.

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Liquidità immediate	7.080	0,03
Liquidità differite	5.544.350	20,33
Disponibilità di magazzino	4.831.681	17,72
Totale attivo corrente	10.383.111	38,08
Immobilizzazioni immateriali	51.596	0,19
Immobilizzazioni materiali	16.834.037	61,73
Immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale attivo immobilizzato	16.885.633	61,92
TOTALE IMPIEGHI	27.268.744	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	3.419.738	12,54
Passività consolidate	6.883.103	25,24
Totale capitale di terzi	10.302.841	37,78
Capitale sociale	15.317.492	56,17
Riserve e utili (perdite) a nuovo	1.700.787	6,24
Utile (perdita) d'esercizio	(52.376)	(0,19)
Totale capitale proprio	16.965.903	62,22
TOTALE FONTI	27.268.744	100,00

Per fornire una informazione più esaustiva circa la situazione dell'azienda e la gestione della stessa, conformemente al disposto di cui all'art. 2428 comma 2 c.c., si espone di seguito un'analisi di alcuni indicatori di performance. L'analisi si focalizza su indicatori finanziari in quanto i risultati reddituali dell'azienda si riferiscono essenzialmente ai 21 giorni di attività successivi ai menzionati conferimenti, avvenuti in data 10 dicembre 2010. Non si riporta la comparazione con gli indicatori relativi all'esercizio precedente in quanto a quella data la Società svolgeva una differente attività e presentava una struttura finanziaria sensibilmente differente.

Indici di struttura	Significato	Esercizio corrente
Quoziente primario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	1,00
$\frac{\text{Patrimonio Netto}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$		
Quoziente secondario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	1,42
$\frac{\text{Patrimonio Netto} + \text{Pass. consolidate}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$		

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio corrente
Leverage(dipendenza finanz.)	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	1,61
$\frac{\text{Capitale Investito}}{\text{Patrimonio Netto}}$		
Elasticità degli impieghi	Permette di definire la composizione degli impieghi, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.	0,38
$\frac{\text{Attivo circolante}}{\text{Capitale investito}}$		
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	0,61
$\frac{\text{Mezzi di terzi}}{\text{Patrimonio Netto}}$		

Indici di liquidità	Significato	Esercizio corrente
Quoziente di disponibilità	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo e smobilizzo del magazzino.	3,04
Attivo corrente ----- Passivo corrente		
Quoziente di tesoreria	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo.	1,62
Liq. imm. + Liq. diff. ----- Passivo corrente		

Informazioni attinenti al personale

Sicurezza

La società opera in tutti i suoi ambienti in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 81/08 per la sicurezza dei lavoratori.

L'attività svolta in questo campo prevede:

- la formazione dei dipendenti e collaboratori;
- l'effettuazione di visite mediche periodiche;
- l'organizzazione e formazione delle squadre di intervento previste dalla normativa;
- il monitoraggio continuo aziendale del RSPP;
- la predisposizione e la diffusione dei documenti del D. Lgs. 81/08.

Infortuni

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni al personale dipendente.

Contenzioso

La società non ha attualmente alcun contenzioso verso dipendenti o ex dipendenti di alcun tipo.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta

Nello svolgimento della propria attività, la Società è esposta a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dalla Società).

Nell'ambito dei rischi di impresa, i principali rischi identificati, monitorati e gestiti dalla società sono i seguenti:

- rischi legati alla gestione finanziaria;
- rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;
- rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi.

Rischi legati alla gestione finanziaria

La Società presenta una situazione finanziaria caratterizzata dalla presenza di un indebitamento finanziario a lungo termine. Questa circostanza, in presenza di insolvenza della clientela, può determinare situazioni di tensione finanziaria.

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

La Società utilizza diverse forme di finanziamento per supportare i propri investimenti; pertanto variazioni importanti nei livelli dei tassi di interesse potrebbero comportare significativi incrementi/decrementi nel costo dei finanziamenti. Per mitigare i rischi sopra esposti la raccolta della Società viene effettuata a tasso variabile. Ove opportuno, la Società ricorre a strumenti finanziari di copertura valutando periodicamente, mediante un'analisi di sensibilità delle proprie esposizioni, l'opportunità di effettuare coperture generiche/specifiche.

Rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi

Il verificarsi di calamità naturali, epidemie e attentati possono costituire un rischio per la società in quanto i principali *asset* sono beni immobili.

Informazioni ex art. 2428 n. 6 bis

La Società non ha effettuato investimenti in attività finanziarie nell'esercizio in corso.

Risultati conseguiti tramite società controllate

La società non fa parte di un gruppo di imprese.

Attività di ricerca e sviluppo

La società non ha svolto attività e sostenuto costi di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consociate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell'esercizio sono state registrate operazioni con parti correlate, così come meglio dettagliato nella Nota Integrativa al presente Bilancio.

Dette operazioni si riferiscono innanzitutto al ribaltamento della fatturazione dei canoni di affitto attivi e dei canoni di locazione finanziaria (leasing) per il periodo compreso fra il 10 ed il 31 dicembre 2010, a causa della tardiva voltura dei contratti che al 31 dicembre 2010 risultano ancora intestati alla conferente Isinvest.

Si segnalano inoltre i rapporti finanziari a debito e a credito con la San Genesio e la Isinvest che si riferiscono alle differenze da conferimento rilevate al 10 dicembre 2010 rispetto ai valori di perizia del 30 settembre 2010.

Si rappresenta inoltre che, il socio San Genesio è parte del Gruppo Carismi. Carismi è parte mutuante dei contratti di mutuo ipotecario, stipulati, a giudizio del management della Società, a condizioni di mercato, conferiti dalla San Genesio nella IMVEST e facenti parte del ramo di azienda oggetto del conferimento.

In data 25 gennaio 2011, Carismi ha inoltre concesso una apertura di credito in conto corrente per un importo di 2.700.000,00 euro a favore di IMVEST (che ha sostituito il precedente contratto di apertura di credito oggetto del conferimento e facente parte del ramo di azienda, che è stato quindi risolto), nonché una ulteriore apertura di credito per un importo di 1.000.000,00 di euro sempre a favore di IMVEST. Entrambe le aperture di credito sono assistite da ipoteca volontaria su tutti gli immobili della Società situati in provincia di Pisa e sono state stipulate, a giudizio del management della Società, a condizioni di mercato.

Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comuniciamo che la società non è soggetta a direzione e coordinamento da parte di società o enti, in quanto tutte le decisioni aziendali sono prese autonomamente dal Consiglio di Amministrazione.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Adempiendo al disposto dei punti 3) e 4), comma 2, art. 2428 c.c., comuniciamo che la società non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per quanto concerne i fatti rilevanti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio al 31/12/2010, ma prima dell'approvazione del progetto di bilancio, si segnala quanto segue.

Ottenimento di una apertura di credito in conto corrente dalla Cassa di Risparmio di San Miniato

In data 25 gennaio 2011, Carismi ha concesso in favore della Società una apertura di credito in conto corrente per un importo di 2.700.000,00 euro (che ha sostituito il precedente contratto di apertura di credito oggetto del conferimento e facente parte del ramo di azienda, che è stato quindi risolto), nonché una ulteriore apertura di credito per un importo di 1.000.000,00 di euro.

Trasferimento del possesso giuridico degli immobili del complesso denominato "Palazzo Larderìa"

Nel ramo d'azienda conferito da Isinvest erano ricompresi alcuni immobili, siti nel comune di Palermo e facenti parte del complesso denominato "Palazzo Larderìa", sottoposti a vincolo storico e artistico, ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Il conferimento relativo ai menzionati immobili era stato sottoposto a condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da esercitarsi da parte del Ministero dei Beni Culturali ai sensi degli art 59 e segg. del D. Lgs. 42/2004. Si segnala che il 2 marzo 2011, essendo decorso il termine di 60 giorni dalla notifica, effettuata in data 30 dicembre 2010, senza che l'Amministrazione competente abbia comunicato la sua volontà di esercitare il sopramenzionato diritto, è stata riconosciuta quale avverata la condizione sospensiva e conseguentemente è stato trasferito alla Società il possesso giuridico dei menzionati immobile, come indicato in dettaglio nella Nota Integrativa al presente Bilancio.

Quotazione al MAC della Società

La Società, come anticipato, ha concluso il processo di quotazione delle proprie azioni sul MAC, mercato non regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. L'ammissione alle negoziazioni è stata decretata da Borsa Italiana S.p.A. con il provvedimento del 25 marzo 2011 e le negoziazioni sono state avviate in data 31 marzo 2011.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il perdurare della crisi economica mondiale e l'andamento negativo del mercato immobiliare non consentono di disegnare un quadro preciso relativamente all'evoluzione della gestione della Società, anche se il management si adopererà al fine di migliorare la gestione aziendale per il conseguimento di un risultato in miglioramento nell'esercizio in corso.

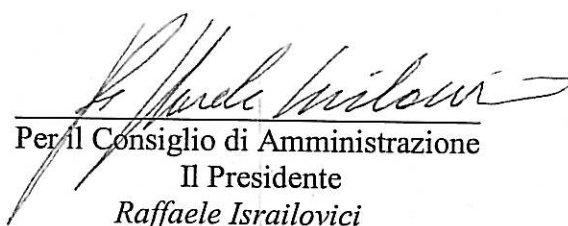
Documento programmatico sulla sicurezza (privacy)

Conformemente alle previsioni di cui all'Allegato B, comma 26, del D. Lgs. 30/06/2003, n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali), si rende noto che la società non è soggetta all'obbligo di redazione del DPS.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la copertura delle perdite di esercizio, pari a 52.376 euro, portandole a nuovo.

Roma, il 13 aprile 2011


Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Raffaele Israilovici

STATO PATRIMONIALE**ATTIVO**

	31/12/2010	31/12/2009
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) Immobilizzazioni:		
<i>I. Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	51.596	-
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	51.596	-
<i>II. Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) Terreni e fabbricati	7.800.355	534
3) Attrezzature industriali e commerciali	-	5.558
4) Altri beni	-	1.167
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	9.033.682	-
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	16.834.037	7.259
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	16.885.633	7.259
C) Attivo circolante:		
<i>I. Rimanenze:</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.228.667	-
4) Prodotti finiti e merci	3.603.014	-
<i>Totale rimanenze</i>	4.831.681	-
<i>II. Crediti:</i>		
1) Verso clienti:	5.460.000	3.017
a) entro l'esercizio	5.460.000	3.017
4) Verso imprese controllanti:	41.592	-
a) entro l'esercizio	41.592	-
4-bis) Crediti tributari:	140	677
a) entro l'esercizio	140	677
5) Verso altri:	38.209	36
a) entro l'esercizio	38.209	36
<i>Totale crediti</i>	5.539.941	3.730
<i>IV. Disponibilità liquide:</i>		
1) Depositi bancari e postali	-	405
3) Denaro e valori in cassa	7.080	412
<i>Totale disponibilità liquide</i>	7.080	817
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	10.378.702	4.547
D) Ratei e risconti attivi:		
2) Altri	4.409	-
<i>Totale ratei e risconti attivi</i>	4.409	-
TOTALE ATTIVO	27.268.744	11.806

PASSIVO

	31/12/2010	31/12/2009
A) Patrimonio netto:		
<i>I. Capitale</i>	15.317.492	10.400
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	1.700.788	-
<i>III. Riserve di rivalutazione</i>	-	-
<i>IV. Riserva legale</i>	-	-
<i>V. Riserve statutarie</i>	-	-
<i>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>	-	-
<i>VII. Altre riserve distintamente indicate:</i>	-	-
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-	(8.680)
<i>IX. Utile (perdita) dell'esercizio</i>	(52.376)	(3.148)
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	16.965.904	(1.428)
B) Fondi per rischi e oneri:		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	37.734	-
2) Per imposte, anche differite	3.428.270	-
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	3.466.004	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	55.788	-
D) Debiti:		
3) Debiti verso soci per finanziamenti:	-	6.200
a) entro l'esercizio	-	6.200
4) Debiti verso banche:	6.405.579	-
a) entro l'esercizio	3.044.269	-
b) oltre l'esercizio	3.361.311	-
7) Debiti verso fornitori:	102.866	6.856
a) entro l'esercizio	102.866	6.856
11) Debiti verso controllanti:	226.733	-
a) entro l'esercizio	226.733	-
12) Debiti tributari:	2.155	-
a) entro l'esercizio	2.155	-
13) Debiti verso istituti di prev. e di sicurezza sociale:	1.793	-
a) entro l'esercizio	1.793	-
14) Altri debiti:	41.922	178
a) entro l'esercizio	41.922	178
D) TOTALE DEBITI	6.781.048	13.234
E) Ratei e risconti passivi:		
<i>Totale ratei e risconti passivi</i>	-	-
TOTALE PASSIVO	27.268.744	11.806

CONTI D'ORDINE

A) Conti d'ordine del sistema improprio dei beni altrui presso di noi	5.963.282	-
B) Conti d'ordine del sistema improprio degli impegni	-	-
C) Conti d'ordine del sistema improprio dei rischi:	-	-
D) Conti d'ordine del sistema improprio dei nostri beni presso terzi	-	-
E) Raccordo tra norme civili e fiscali	-	-
TOTALE CONTI D'ORDINE	5.963.282	-

CONTO ECONOMICO**A) Valore della produzione:**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.596	-
5) Altri ricavi e proventi:	11.778	-
b) Altri	11.778	-

A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE **49.374** **-**

B) Costi della produzione:

7) Per servizi	29.186	1.942
8) Per godimento di beni di terzi	11.216	-
9) Per il personale:	14.756	48
a) Salari e stipendi	13.003	-
b) Oneri sociali	1.416	48
c) Trattamento di fine rapporto	337	-
10) Ammortamenti e svalutazioni:	13.055	-
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.899	-
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	156	-
14) Oneri diversi di gestione	2.145	1.099

B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE **70.358** **3.089**

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) **(20.984)** **(3.089)**

C) Proventi ed oneri finanziari:

16) Altri proventi finanziari:	-	1
d) Proventi diversi dai precedenti:	-	1
4) altri	-	1
17) Interessi e altri oneri finanziari:	24.237	60
d) altri	24.237	60

TOTALE TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17-bis) **(24.237)** **(59)**

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:

D) TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) **-** **-**

E) Proventi e oneri straordinari:

20) Proventi:	55	-
b) Altri proventi	55	-
21) Oneri:	7.210	-
a) Minusvalenze da alienazioni	7.2-9	-
c) Altri oneri	1	-

E) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21) **(7.155)** **-**

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E) **(52.376)** **(3.148)**

22) Imposte sul reddito dell'esercizio:	-	-
---	---	---

23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO **(52.376)** **(3.148)**

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2010

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni fornite dagli organismi contabili competenti (O.I.C., C.N.D.C.E.C.).

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società nonché ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sociale, si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

PRINCIPI CONTABILI

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile. In particolare:

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e di ampliamento	20%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna, ovvero al valore di conferimento basato sulla perizia di stima del patrimonio aziendale. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote applicate
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	7,5%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Altri beni:	
- Mobili e arredi	15%
- Macchine ufficio elettroniche	20%
- Autovetture e motocicli	20%
- Automezzi	25%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio sociale risulti durevolmente di valore inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in partecipazioni in società controllate e collegate sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti.

Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore; qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione.

Le partecipazioni di cui si prevede la cessione entro l'esercizio successivo vengono classificate nell'attivo circolante tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Le partecipazioni in altre imprese non controllate e/o collegate sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato sulla base delle perdite rilevate dalle società partecipate e perciò esposte ad un valore inferiore al costo di acquisizione stesso.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati iscritti sulla base del loro presumibile valore di realizzo.

Rimanenze, titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

Le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

Le materie prime, sussidiarie ed i prodotti finiti sono stati iscritti applicando il metodo del costo specifico.

I prodotti in corso di lavorazione sono stati iscritti sulla base delle spese sostenute nell'esercizio.

I lavori in corso su ordinazione comprendono commesse di durata pluriennale e sono valutati sulla base dei corrispettivi maturati con ragionevole certezza, secondo il metodo della percentuale di completamento determinata mettendo in relazione i costi sostenuti con i costi totali previsti per la realizzazione dei lavori.

Le eventuali perdite su commesse stimate con ragionevole approssimazione sono state interamente addebitate a conto economico nell'esercizio in cui le stesse divengono note.

Il valore di mercato è determinato in base ai costi correnti delle scorte alla chiusura dell'esercizio.

Il valore delle scorte obsolete e a lenta movimentazione è stato svalutato in relazione alla loro possibilità di utilizzo o di realizzo futuro.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, mediante lo stanziamento di appositi fondi svalutazione al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché della provenienza del debitore.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, sia in valuta nazionale che estera, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Relativamente ai ratei e risconti pluriennali si è provveduto a verificare il mantenimento della originaria iscrizione e laddove necessario sono state operate le necessarie variazioni.

Fondi per rischi e oneri

Sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

In calce allo stato patrimoniale è stato fornito un dettaglio degli altri conti d'ordine riguardanti i beni di terzi presso l'azienda, i beni dell'azienda presso terzi e gli impegni verso terzi.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti.
- i ricavi per vendita di beni sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna del bene;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono riconosciuti in base al principio della competenza temporale.

Dividendi

I dividendi da società partecipata sono contabilizzati secondo il principio di competenza economica, al sorgere del relativo diritto di credito, sebbene lo stesso diventi esigibile solamente a partire dal giorno nel quale i dividendi sono messi in pagamento.

In conseguenza del fatto che dal punto di vista fiscale i dividendi sono riconosciuti sulla base del principio di cassa, qualora l'incasso dei dividendi abbia luogo in un esercizio successivo a quello di iscrizione in Bilancio, per il principio di competenza, nell'esercizio di iscrizione vengono rilevati gli effetti fiscali relativi ai dividendi.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi specificiamo quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Riclassificazioni del bilancio e rendiconto finanziario

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società, nonché il rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010.

Posizione finanziaria

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
a) Attività a breve			
Depositi bancari	405	-	(405)
Denaro ed altri valori in cassa	412	7.080	6.668
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	817	7.080	6.263
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-	3.044.269	3.044.269
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	6.200	-	(6.200)
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	6.200	3.044.269	3.038.069
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	(5.383)	(3.037.189)	(3.031.806)
d) Passività di medio/lungo termine			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-	3.361.311	3.361.311
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	-	3.361.311	3.361.311
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-	(3.361.311)	(3.361.311)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(5.383)	(6.398.500)	(6.393.117)

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Saldo eserc. corrente	Saldo eserc. precedente	Variazione
Ricavi della gestione caratteristica	37.596	-	37.596
Costi per acquisti di beni e servizi	40.402	1.942	38.460
VALORE AGGIUNTO	(2.806)	(1.942)	(864)
Ricavi della gestione accessoria	11.778	-	11.778
Costo del lavoro	14.756	48	14.708
Altri costi operativi	2.145	1.099	1.046
MARGINE OPERATIVO LORDO	(7.929)	(3.089)	(4.840)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	13.055	-	13.055
RISULTATO OPERATIVO	(20.984)	(3.089)	(17.895)
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(24.237)	(59)	(24.178)
RISULTATO ORDINARIO	(45.221)	(3.148)	(42.073)
Proventi ed oneri straordinari	(7.155)	-	(7.155)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(52.376)	(3.148)	(49.228)
Imposte sul reddito	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(52.376)	(3.148)	(49.228)

Rendiconto finanziario

Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente
OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) dell'esercizio	(52.376)	(3.148)
Ammortamenti operativi	13.055	-
Accantonamenti operativi (Utilizzi)	3.466.004	-
Accantonamenti TFR	55.788	-
Altre variazioni (+/-)	-	-
CASH FLOW DELLA GESTIONE REDDITUALE	3.482.471	(3.148)
(Variazione dei crediti commerciali)	(5.498.575)	5.647
(Variazione dei crediti diversi)	(37.636)	-
(Variazione delle attività finanziarie non immobilizzate)	-	-
(Variazione del magazzino)	(4.831.681)	-
(Variazione dei ratei e risconti attivi)	(4.409)	-
Variazione dei debiti commerciali	322.743	(2.396)
Variazione dei debiti tributari	2.155	-
Variazione dei debiti diversi	43.537	-
Variazione dei ratei e risconti passivi	-	-
Variazione del circolante	(10.003.866)	3.251
NET CASH FLOW DELLA GESTIONE REDDITUALE	(6.521.395)	103
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimento in immobilizzazioni materiali)	(16.826.934)	-
(Investimento in immobilizzazioni immateriali)	(64.495)	-
(Investimento in immobilizzazioni finanziarie)	-	-
Disinvestimento immobilizzazioni materiali ed immateriali	-	-
Disinvestimento immobilizzazioni finanziarie	-	-
(Variaz. crediti finanz. soc. controllate, collegate, controllanti)	-	-
Flusso finanziario da attività di investimento	(16.891.429)	-
NET CASH FLOW DOPO ATT. INVESTIMENTO	(23.412.824)	103
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione passività finanziarie a breve	-	-
Variazione debiti verso banche a breve	3.044.269	-
Variazione passività finanziarie a medio/lungo termine	-	-
Variazione debiti verso banche a medio/lungo termine	3.361.311	-
Variazione finanziamenti soci (a breve e m/l termine)	(6.200)	-
Totale variazioni attività di finanziamento di terzi	6.399.380	-
Variazioni di capitale	15.307.092	-
(Pagamento di dividendi)	-	-
Altre variazioni del patrimonio netto	1.712.615	-
Totale variazioni attività di finanziamento mezzi propri	17.019.707	-
Totale flussi finanziari da attività di finanziamento	23.419.087	-
FLUSSO FINANZIARIO COMPLESSIVO	6.263	103
Liquidità inizio esercizio	817	714
Liquidità fine esercizio	7.080	817

INFORMAZIONI SULLE VOCI DI BILANCIO

Di seguito viene fornita un'analisi delle voci di Bilancio, nel rispetto del contenuto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile.

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO**A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

Non si segnalano nel corso dell'esercizio, crediti verso soci per versamenti di capitale sociale non ancora effettuati (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

BI) Immobilizzazioni immateriali

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto:

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento		51.596		51.596
Totali		51.596		51.596

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2010 ammontano a Euro 51.596 (erano pari ad Euro 0 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento.

I prospetti seguenti evidenziano i movimenti delle immobilizzazioni immateriali, suddivisi nelle categorie dei costi pluriennali e dei beni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Descrizione	Spese di impianto e di ampliamento
Costo storico	-
Fondo ammortamenti iniziale	-
Svalutazioni esercizi precedenti	-
Arrotondamento	-
Saldo a inizio esercizio	
Costi sostenuti nell'esercizio	64.494
Trasferimenti da altra voce	-
Trasferimenti ad altra voce	-
Ammortamenti dell'esercizio	12.899
Svalutazioni dell'esercizio	-
Interessi capitalizzati nell'esercizio	-
Arrotondamento	1
Saldo finale	51.596

Nei prospetti seguenti si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 3).

Costi di impianto ed ampliamento

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Spese di costituzione	-	51.596	-	51.596
Totali	-	51.596	-	51.596

Tali costi sono stati iscritti nella voce in commento in quanto riferiti alle spese di trasformazione da Società a responsabilità limitata in Società per Azioni e a quelle relative alle operazioni di conferimento.

BII) Immobilizzazioni materiali

La composizione delle immobilizzazioni materiali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto:

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	534	7.800.355	534	7.800.355
Attrezzature industriali e commerciali	5.558	-	5.558	-
Altri beni	1.167	-	1.167	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	9.033.682	-	9.033.682
Totali	7.259	16.834.037	7.259	16.834.037

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 16.834.037 (Euro 7.259 alla fine dell'esercizio precedente).

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio al 31 dicembre 2010 (art. 2427, punto 2 del Codice Civile):

Descrizione	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti
Costo storico	928	11.867	2.781	-
Fondo ammortamenti iniziale	394	6.309	1.614	-
Saldo a inizio esercizio	534	5.558	1.167	-
Acquisizioni dell'esercizio	7.800.511	-	-	9.033.682
Trasferimenti da altra voce				-
Trasferimenti ad altra voce				-
Cessioni/decrementi dell'esercizio	534	5.558	1.167	-
Rivalutazioni dell'esercizio				-
Ammortamenti dell'esercizio	156	-	-	-
Saldo finale	7.800.355	-	-	9.033.682

Gli ammortamenti sono stati calcolati solo per quei fabbricati, nel caso specifico l'immobile sito in Via Isnello a Palermo, che hanno generato ricavi nel periodo di competenza e comunque risultano ragguagliati nello stesso periodo (21 gg).

Terreni e fabbricati

Ammontano a Euro 7.800.355 (Euro 534 alla fine dell'esercizio precedente) e si riferiscono agli immobili strumentali ricevuti a seguito dei conferimenti del 10.12.2010 ed in particolare:

- immobile di proprietà sito nel Comune di San Miniato, in Via Catena, conferito al valore di perizia di Euro 3.500.000 sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 1.800.000 e gravato da garanzia ipotecaria per Euro 3.600.000;
- immobile di proprietà sito nel Comune di San Miniato, in frazione San Donato, zona Interporto, conferito al valore di perizia di Euro 1.700.000 sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 200.000 e gravato da garanzia ipotecaria di Euro 400.000;
- immobile di proprietà sito nel Comune di Terricciola, in Via Volterrena, conferito al valore di perizia di Euro 2.510.000 sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 930.000 e gravato da garanzia ipotecaria di Euro 1.860.000;
- immobile di proprietà sito nel Comune di Palermo, in C.so Vittorio Emanuele n.188 sub. 105 (Via Isnello), al valore di perizia di Euro 90.511 sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 80.000 e gravato da garanzia ipotecaria di Euro 160.000. Si segnala che il conferimento relativo al menzionato immobile è stato sottoposto a condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da esercitarsi da parte del Ministero dei Beni Culturali ai sensi degli art 59 e segg. Del D. Lgs. 42/2004. Essendo decorso il termine di 60 giorni senza che l'Amministrazione competente abbia comunicato la sua volontà di esercitare il sopramenzionato diritto, è stata riconosciuta quale avverata la condizione sospensiva e conseguentemente è stato trasferito alla Società il possesso giuridico del menzionato immobile.

Attrezzature industriali e commerciali

Ammontano a Euro 0 (Euro 5.558 alla fine dell'esercizio precedente) a seguito della dismissione avvenuta durante l'esercizio in conseguenza della variazione dell'attività.

Altri beni

Ammontano a Euro 0 (Euro 1.167 alla fine dell'esercizio precedente).

Il decremento è essenzialmente dovuto alla dismissione di tali cespiti avvenuta durante l'esercizio a seguito della variazione dell'attività.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Ammontano a Euro 9.033.682 (Euro 0 alla fine dell'esercizio precedente) e si riferiscono al maggior valore degli immobili in leasing acquisiti per il tramite delle operazioni di conferimento. Tale valore, è stato sospeso nell'esercizio e rimarrà come tale fino alla data di riscatto degli immobili.

Gli immobili facenti parte di tale voce sono:

- immobile sito nel Comune di Palermo, in Via Thaon de Revel, zona catastale 4, classe 6 e 3, cat. catastale C/2 e A/10, condotto in leasing giusto contratto n. 968264 con la società Locat S.p.A.;
- immobile sito nel Comune di Acireale, in C.so Vittorio Emanuele n. 178, cat. catastale C/1, condotto in leasing giusto contratto n. 987868 con la società Locat S.p.A..

Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali

Non si rilevano nell'esercizio riduzione di valore delle immobilizzazioni materiali

BIII) Immobilizzazioni finanziarie

Non si rilevano nell'esercizio voci di immobilizzazioni finanziarie.

Partecipazioni

Durante l'esercizio in corso, non si è proceduto all'acquisizione di partecipazioni societarie.

Crediti

Non si segnala nell'esercizio la formazione di crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Azioni proprie

Nell'esercizio in corso non si è proceduto all'acquisto di azioni proprie.

C) Attivo circolante**CI) Rimanenze**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione delle rimanenze:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	1.228.667	1.228.667
Prodotti finiti e merci	-	3.603.014	3.603.014
Totali	-	4.831.681	4.831.681

Le rimanenze di prodotti finiti e di quelli in corso di lavorazione, riferiscono agli immobili acquisiti per il tramite delle operazioni di conferimento e che a tutt'oggi risultano destinati alla vendita.

Evidenziamo che le singole voci sono state valutate al valore delle perizie di conferimento che hanno portato all'iscrizione di valori non sensibilmente differenti rispetto ai costi correnti dei beni rilevabili alla data di chiusura dell'esercizio (art. 2426, punto 10 del Codice Civile). Più precisamente:

- per i Prodotti in corso di lavorazione:
 - immobile di proprietà sito nel Comune di Acireale, in C.so Vittorio Emanuele n. 178-A-B, conferito al valore di perizia di Euro 1.228.666,67 sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 1.560.000 e garanzia ipotecaria di Euro 3.120.000;
- per i Prodotti finiti:
 - immobile di proprietà sito nel comune di Palermo, in C.so Vittorio Emanuele n. 188 (Palazzo Lardereria), conferito al valore di perizia di Euro 303.014, sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 610.000 e garantito da ipoteca per Euro 1.220.000. Si segnala che il conferimento relativo al menzionato immobile è stato

sottoposto a condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da esercitarsi da parte del Ministero dei Beni Culturali ai sensi degli art 59 e segg. Del D. Lgs. 42/2004. Essendo decorso il termine di 60 giorni senza che l'Amministrazione competente abbia comunicato la sua volontà di esercitare il sopramenzionato diritto, è stata riconosciuta quale avverata la condizione sospensiva e conseguentemente è stato trasferito alla Società il possesso giuridico del menzionato immobile;

- immobile di proprietà sito nel Comune di Peccioli, Loc. Celagio, conferito al valore di perizia di Euro 2.100.000 sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 900.000 e garantito da ipoteca per Euro 1.800.000;
- immobile di proprietà sito nel Comune di Montopoli, conferito al valore di perizia di Euro 1.200.000.

CII) Crediti

Di seguito viene evidenziata la composizione e la variazione dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Verso clienti	3.017	5.460.000	5.456.983
Verso controllanti	-	41.592	41.592
Crediti tributari	677	140	(537)
Verso altri	36	38.209	38.173
Totali	3.730	5.539.941	5.536.211

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi ed entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	5.460.000	-	-	5.460.000
Verso controllanti	41.592	-	-	41.592
Crediti tributari	140	-	-	140
Verso altri	38.209	-	-	38.209
Totali	5.539.941	-	-	5.539.941

I crediti, in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile), sono riferibili solo all'Italia

Si fornisce, infine, un dettaglio delle voci di credito più significative.

Crediti verso clienti

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Operae S.p.A.	-	4.260.000	4.260.000
Santa Croce 2010 S.r.l.	-	1.200.000	1.200.000
Vari	3.017	-	(3.017)
Totali	3.017	5.460.000	5.456.983

Il credito vantato nei confronti della società Operae S.p.A., si riferisce all'intero conferimento effettuato da Methorios in IMVEST di un credito commerciale conferito al valore di perizia di Euro 4.260.000.

Il credito vantato nei confronti della società Santa Croce 2010 S.r.l., si riferisce a parte del conferimento del ramo d'azienda della San Genesio, relativa ad un credito commerciale del valore nominale di Euro 1.500.000, conferito al valore di perizia di Euro 1.200.000. Si informa al proposito che la società Santa Croce 2010 S.r.l., nel corso dell'anno 2011, ha inviato una lettera di ricognizione del proprio debito nei confronti della IMVEST.

Crediti verso imprese controllanti

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso Isinvest 1 S.r.l.	-	37.596	37.596
Crediti verso San Genesio Immobiliare S.p.A.	-	3.996	3.996
Totali	-	41.592	41.592

Crediti tributari

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti IVA	388	140	(248)
Altri crediti tributari	288	-	(288)
Arrotondamento	1	-	(1))
Totali	677	140	-537

Altri crediti

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	36	38.209	38.173
Altri crediti:	36	38.209	38.173
- altri	36	38.209	38.173
Totale altri crediti	36	38.209	38.173

La voce "altri crediti", afferisce ai crediti per i versamenti effettuati al Fondo Integrativo Pensioni (FIP) e al fondo solidarietà per conto dei dipendenti e ricompresi nel ramo d'azienda oggetto del conferimento effettuato dalla San Genesio.

CIII) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Non si segnalano nell'esercizio attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

CIV) Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Depositi bancari e postali	405	-	(405)
Denaro e valori in cassa	412	7.080	6.668
Totali	817	7.080	6.263

D) Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi:	-	4.409	4.409
- <i>su polizze assicurative</i>	-	791	791
- <i>altri</i>	-	3.618	3.618
Totali	-	4.409	4.409

Alla voce risconti attivi "altri", è stata imputata la quota parte di interessi 2011 relativa al mutuo di Palazzo Lardereria per Euro 1.534 e al mutuo di Acireale per Euro 1.272, quanto ad Euro 813, riferiscono alle spese condominiali dell'immobile di San miniato "Interporto".

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO**A) Patrimonio Netto**

Il Patrimonio Netto alla chiusura dell'esercizio 2010 è pari a Euro 16.965.904 ed ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile):

Descrizione	Saldo iniziale	Destinazione utile (perdita) di esercizio	Altri incrementi	Decrementi	Saldo finale
Capitale	10.400	-	15.307.092	-	15.317.492
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		-	1.700.788	-	1.700.788
Utili (perdite) portati a nuovo	(8.680)	-	8.680	-	
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.148)	-	-49.228	-	-52.376
TOTALE PATRIMONIO NETTO	-1.428	-	16.967.332	-	16.965.904

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine e di seguito la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Capitale sociale

Al 31 dicembre 2010 il capitale sociale risulta deliberato per Euro 19.817.492,00, sottoscritto e versato per Euro 15.317.492,00.

In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono i seguenti dati:

- il capitale sociale è stato incrementato per Euro 15.307.092,00 a seguito dalla delibera dell'Assemblea Straordinaria del 03 dicembre 2010 a rogito del Notaio Paolo Silvestro di Roma, numero di repertorio 92111, raccolta n. 22558;
- in tale delibera è stato disposto l'aumento del capitale sociale mediante:
 - conferimento di ramo d'azienda da parte della Isinvest per un valore di perizia di Euro 7.410.000,00 di cui Euro 741.000,00 da destinare a riserva sovrapprezzo azioni;
 - conferimento di ramo d'azienda da parte della San Genesisio per un valore di perizia di Euro 5.337.880,00 di cui Euro 533.788,00 da destinare a riserva sovrapprezzo azioni;
 - conferimento di credito commerciale da parte della Methorios per un valore di perizia di Euro 4.260.000,00 di cui Euro 426.000,00 da destinare a riserva sovrapprezzo azioni.

B) Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
Per trattamento di quiescenza	-	-	37.734	37.734
Per imposte	-	-	3.428.270	3.428.270
Altri	-	-	-	-
Totali	-	-	3.466.004	3.466.004

I fondi per le imposte si riferiscono alle passività per imposte differite per Euro 3.428.270 generate dalle operazioni di conferimento.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2010 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile):

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	T.F.R. corrisposto nell'anno	Altre variazioni (+/-)	Saldo finale
TFR	-	-	337	-	-	55.788

Il debito TFR dei contratti di lavoro cessati, il cui pagamento è scaduto prima della chiusura dell'esercizio o che scadrà nell'esercizio successivo, è stato iscritto nella voce "14) Altri debiti" dello stato patrimoniale.

D) Debiti

La composizione e le variazioni delle singole voci è rappresentata dal seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile):

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	6.200	-	-6.200
Debiti verso banche	-	6.405.579	6.405.579
Debiti verso fornitori	6.856	102.866	96.010
Debiti verso controllanti	-	226.733	226.733
Debiti tributari	-	2.155	2.155
Debiti verso istituti di previdenza e di sic. sociale	-	1.793	1.793
Altri debiti	178	41.922	41.744
Totali	13.234	6.781.048	6.767.814

La voce "altri debiti" comprende i debiti verso i dipendenti e, per l'importo di Euro 36.287, il debito per opere di urbanizzazione nei confronti del Comune di San Miniato.

Si riportano i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi ed entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	3.044.269	3.361.311	-	6.405.579
Debiti verso fornitori	102.866	-	-	102.866
Debiti verso controllanti	226.733	-	-	226.733
Debiti tributari	2.155	-	-	2.155
Debiti verso istituti di previdenza e di sic. sociale	1.793	-	-	1.793
Altri debiti	41.922	-	-	41.922
Totali	3.325.240	3.455.808		6.781.048

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debito verso Inps	-	1.793	1.793
Totale debiti previd. e assicurativi	-	1.793	1.793

Debiti tributari

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Erario c.to ritenute dipendenti	0	2.131	2.131
Debiti per altre imposte	0	23	23
Arrotondamento	0	1	1
Totale debiti tributari	0	2.155	2.155

Altri debiti

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	178	41.922	41.744
Debiti verso dipendenti/assimilati	-	5.635	5.635
Altri debiti:	178	36.287	36.109
- altri	178	36.287	36.109
Totale Altri debiti	178	41.922	41.744

E) Ratei e risconti passivi

Non si segnalano ratei e risconti passivi nell'esercizio in corso (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

CONTI D'ORDINE

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazioni
Conti d'ordine del sistema improprio dei beni altrui presso di noi	-	5.963.282	5.963.282
Totali	-	5.963.282	5.963.282

Operazioni di locazione finanziaria (Leasing)

Attraverso le operazioni di conferimento, sono stati ceduti alla società n. 2 contratti di locazione finanziaria per i quali ai sensi dell'art. 2427, si forniscono una serie di informazioni:

- **Contratto n. IR/968264**
 - Società erogante: Locat S.p.A.
 - Descrizione bene: Unità Imm.re ad uso direzionale - Comune di Palermo, Via Thaon de Revel 18/20
 - Data contratto: 04/07/2007
 - Data versamento maxicanone: 01/01/2009
 - N. rate complessive (escluso maxicanone): 179
 - Durata contratto: mesi 180
 - Periodicità del canone: mensile posticipata
 - Importo rata: 36.691,87
 - Data riscatto: 01/01/2024
 - Importo riscatto: 1.581.247,77
 - Costo concedente: 5.270.825,89
 - Giorni di competenza del periodo d'imposta: 21
 - Debito residuo: 4.738.731,19

- **Contratto n. IR/987868**
 - Società erogante: Unicredit Leasing
 - Descrizione bene: Unità Imm.re commerciale-Comune di Acireale, C.so Vittorio Emanuele 178
 - Data contratto: 21/12/2007
 - Data versamento maxicanone: 01/01/2009
 - N. rate complessive (escluso maxicanone): 215
 - Durata contratto: mesi 216
 - Periodicità del canone: mensile posticipata
 - Importo rata: 8.554,33
 - Data riscatto: 01/01/2027
 - Importo riscatto: 427.250,40
 - Costo concedente: 1.424.168,00
 - Giorni di competenza del periodo d'imposta: 21
 - Debito residuo: 1.224.550,88

Si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 22) del Codice Civile, relative alle operazioni di locazione finanziaria comportanti il trasferimento alla società della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni oggetto dei contratti.

Descrizione	Valore attuale rate non scadute	Onere finanziario effettivo dell'esercizio	Costo storico	Fondo ammortamento fine esercizio	Valore al netto del ammortamento	Ammortamento esercizio
Terreni e fabbricati	5.963.282	18.763	6.694.994	401.700	6.293.294	11.556
Totali	5.963.282	18.763	6.694.994	401.700	6.293.294	11.556

CONTO ECONOMICO**A) Valore della produzione**

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Saldo eserc. precedente	Saldo eserc. corrente	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	-	37.596	37.596
Altri ricavi e proventi	-	11.778	11.778
Totali	-	49.374	49.374

La voce "Altri ricavi e proventi" comprende arrotondamenti da conferimento del ramo Isinvest per Euro 1.926,93 e sopravvenienze attive su fornitori per Euro 6.450,62 relative alla gestione precedente della Società.

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si indica che i ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono alla prestazione di servizi e sono stati generati integralmente in Italia.

B) Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione":

Descrizione	Saldo eserc. precedente	Saldo eserc. corrente	Variazione
Per servizi	1.942	29.186	27.244
Per godimento di beni di terzi	-	11.216	11.216
Per il personale:			
a) salari e stipendi	-	13.003	13.003
b) oneri sociali	48	1.416	1.368
c) trattamento di fine rapporto	-	337	337
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	-	12.899	12.899
b) immobilizzazioni materiali	-	156	156
Oneri diversi di gestione	1.099	2.145	1.046
Totali	3.089	70.358	67.269

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente al 31 dicembre 2010:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Numero medio
Dirigenti	-	2	2	1
Operai	-	8	8	4
Totali	-	10	10	5

Non si segnala l'erogazione di compensi spettanti agli Amministratori ed ai membri del Collegio Sindacale per l'esercizio chiuso al 31/12/2010.

C) Proventi e oneri finanziari

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile, si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari :

Descrizione	Altri	Totale
Interessi bancari	5.444	5.444
Altri oneri finanziari	18.793	18.793
Totali	24.237	24.237

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Non si segnalano nell'anno, movimentazioni della voce "Rettifiche di valore di attività finanziarie".

E) Proventi e oneri straordinari

I proventi straordinari iscritti in bilancio al 31 dicembre 2010 per Euro 55 si riferiscono a sopravvenienze attive per minori imposte relative all'esercizio precedente. Gli oneri straordinari iscritti in bilancio per Euro 7.209 si riferiscono a minusvalenze su alienazioni registrate nel corso dell'esercizio relative alla rottamazione dei beni strumentali per la variazione attività della società.

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Il fondo imposte differite è stato calcolato sulla base delle variazioni relative ai maggior valori da conferimento.

Con riferimento alle perdite fiscali, si evidenzia che non si è proceduto alla determinazione delle imposte anticipate in quanto non vi è la ragionevole certezza che negli esercizi successivi la Società consegua imponibili fiscali tali da assorbire le perdite fiscali prodotte.

ALTRE INFORMAZIONI**Operazioni con parti correlate**

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell'esercizio sono state registrate operazioni con parti correlate.

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge sulla base della reciproca convenienza economica.

Sono riportati di seguito i rapporti con le parti correlate di competenza del bilancio 2010:

Parte correlata	Costi	Ricavi	Crediti	Debiti
San Genesio	150.412	3.996	3.996	150.412
Isinvest	76.321	37.596	37.595	76.321
Carismi	-	-	2.712.682	5.800.000
Totali	226.733	41.592	2.754.274	5.950.412

- San Genesio è parte correlata in quanto azionista della Società. I ricavi e i corrispondenti crediti, complessivamente pari a Euro 3.996, si riferiscono quanto ad Euro 2.271 al TFR, e alla relativa rivalutazione, maturato al 10/12/2010 dai dipendenti trasferiti in IMVEST con il ramo d'azienda conferito; quanto ad Euro 1.350 ai versamenti effettuati al Fondo Integrativo Pensioni (FIP) per conto dei menzionati dipendenti ricompresi nel ramo d'azienda oggetto del conferimento e quanto ad Euro 375 a polizze assicurative sugli immobili compresi nel ramo d'azienda oggetto del conferimento. I costi e i relativi debiti, complessivamente pari a Euro 150.412, si riferiscono per Euro 110.211 alle rate dei mutui gravanti sugli immobili oggetto del conferimento pagate da San Genesio; per Euro 29.872 ai costi sostenuti dalla San Genesio per i dipendenti trasferiti in IMVEST con il ramo d'azienda conferito (Euro 14.532 per ferie, Euro 14.383 per premi ai dipendenti ed Euro 957 per versamenti al FIP) e per Euro 10.389 a costi di gestione degli immobili compresi nel ramo d'azienda oggetto del conferimento (Euro 9.089 per ICI, Euro 1.002 per spese condominiali ed Euro 298 per polizze assicurative).
- Isinvest è parte correlata in quanto azionista della Società. I ricavi e i corrispondenti crediti, pari a Euro 37.596, si riferiscono ai ratei dei canoni di locazione incassati da Isinvest con competenza 10/12/2010 – 31/12/2010. I costi e i relativi debiti, complessivamente pari a Euro 76.321, si riferiscono per Euro 26.622 alle differenze da conferimento rilevate dal 10/12/2010 rispetto ai valori di perizia del 30/09/2010; per Euro 30.404 ai canoni di locazione finanziaria (leasing) per il periodo dal 10/12/2010 al 31/12/2010 che, a causa della tardiva voltura dei contratti, risultavano ancora intestati alla Isinvest; per Euro 8.155 ai costi per i dipendenti trasferiti alla IMVEST all'interno del ramo d'azienda e sostenuti da Isinvest dal 10/12/2010 al 31/12/2010 e per Euro 11.140 alle rate dei mutui gravanti sugli immobili oggetto del conferimento pagate da Isinvest nel periodo dal 10/12/2010 al 31/12/2010.
- Carismi è parte correlata in quanto controllante della San Genesio. Carismi è parte mutuante dei contratti di mutuo ipotecario (debiti) e di conto corrente (crediti), stipulati, a giudizio del management della Società, a condizioni di mercato, conferiti dalla San Genesio nella IMVEST e facenti parte del ramo di azienda.

Oneri finanziari iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale

Si attesta che nell'esercizio non é stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

Informazioni relative al "fair value" degli strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

IMVEST S.p.A.

Sede in Roma Viale dei Parioli 47/A

Capitale sociale Euro 15.317.492,00 di cui Euro 15.317.492,00 i.v.

Registro Imprese di Roma n. 02989080169 - Codice fiscale 02989080169

R.E.A. di Roma n. 1286776

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci
ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile**

Signori azionisti,

con la presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile, Vi riferiamo sui risultati dell'esercizio sociale chiuso il 31.12.2010 e sull'attività di vigilanza e controllo svolta nell'esercizio delle nostre funzioni.

Come noto, la Società ha realizzato in data 31/12/2010 e 10/12/2010 un aumento di capitale in parte sottoscritto a seguito di conferimenti in natura da parte dei Soci, come meglio Vi hanno ricordato i Vostri Amministratori nella loro relazione al Bilancio ed ha avviato un progetto di quotazione al MAC (Mercato Alternativo del Capitale) e positivamente concluso nel mese di marzo del 2011.

Vi ricordiamo che il Collegio Sindacale è stato nominato in data 03/12/2010 a seguito delle operazioni di conferimento di cui sopra e che, in particolare, l'attuale Presidente è entrato in carica il 13/04/2011 a seguito del Suo subentro in qualità di Sindaco supplente.

Nell'espletamento del mandato affidatoci dall'Assemblea dei Soci, nel periodo di nostra competenza, abbiamo provveduto ad eseguire tutti i controlli previsti dalla vigente normativa. A tal riguardo, abbiamo effettuato tutte le verifiche previste dalla legge, ai sensi dell'art. 2403 del Codice Civile.

Nel corso del nostro incarico, siamo stati opportunamente informati dagli Amministratori, sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione.

Ci sono state illustrate le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale prospettate che abbiamo verificato fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, ispirate a principi di razionalità economica e non manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi con la Società, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del Patrimonio Aziendale.

Il Soggetto incaricato della revisione legale dei conti non ha ancora potuto emettere la propria relazione, ma da colloqui intervenuti con lo stesso, non sono emersi dati ed informazioni

rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione ad eccezione della mancata ricezione di alcune informazioni desumibili dal Mod. Abi-Rev che non influenzano però la correttezza dei conti.

Abbiamo, poi, approfondito la nostra conoscenza della struttura organizzativa della Società e vigilato, per quanto di nostra competenza, sulla sua adeguatezza, relativamente alla quale non abbiamo osservazioni da formulare.

Abbiamo, anche, vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo - contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente, i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame dei documenti aziendali e in merito non abbiamo osservazioni da formulare.

Al presente Collegio non è pervenuta alcuna denuncia ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile.

Nel corso dell'attività di sorveglianza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2010, in merito al quale prendiamo atto della decisione dell'organo amministrativo circa le modalità d'iscrizione in bilancio dei contratti di leasing apportati dalla Isinvest I S.r.l.

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

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 verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è a conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non ci sono osservazioni al riguardo.

CONCLUSIONI

Il Collegio Sindacale, a conclusione del suo esame, considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal revisore legale dei conti, come sopra rilevato, attesta che non sussistono motivi che possano impedire l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso il 31.12.2010, né vi sono obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la copertura della perdita dell'esercizio.

Roma li, 14/04/2011

Il Collegio Sindacale

Sandro Malevalti, Presidente

Massimo Amadio, Sindaco Effettivo

Giorgio Di Stefano, Sindaco Effettivo

ITER AUDIT

Società di Revisione Iscritta all'Albo Speciale
CONSOB, al Registro dei Revisori Contabili e al
Public Company Accounting Oversight Board

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010 N. 39

Agli azionisti della
IMVEST S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di IMVEST 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 di IMVEST 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 di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ad eccezione di quanto segue:
 - alla data della presente relazione alcune richieste di conferma inviate alle banche non sono ancora pervenute e, pertanto, le procedura di verifica relative non possono essere completate.

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 21 dicembre 2010.

3. a) La voce Terreni e Fabbricati, iscritta nelle Immobilizzazioni Materiali con un unico saldo per un importo complessivo pari ad Euro 7.800.355, non corrisponde a quanto richiesto dalla Legge n.286 del 24 novembre 2006, che prevede l'esposizione separata del valore dei terreni dal valore dei fabbricati che insistono su di essi. Allo stato non è stato possibile determinare il valore separato delle due entità. La mancata suddetta separazione non presenta alcuna influenza sul patrimonio netto al 31 dicembre 2010.

b) A seguito della mancata ricezione di alcune risposte dalle banche, come riportato al precedente paragrafo 2, le informazioni ottenute dalle stesse sono incomplete, impedendo di verificare gli elementi desumibili dal modello Abi-rev.
4. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2010, ad eccezione di quanto esposto al precedente paragrafo 3, 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 per l'esercizio chiuso a tale data.
5. Al fine di una migliore comprensione del bilancio, desideriamo segnalare quanto segue:
 - a) In data 3 dicembre 2010, l'assemblea straordinaria della Società ha deliberato un aumento di capitale sociale da Euro 10.400,00 a Euro 15.317.492,00, da liberarsi mediante conferimento di crediti da parte dell'allora unico socio, Methorios Capital S.p.A. e di rami d'azienda operativi nel settore immobiliare da parte delle due società, Isinvest 1 S.r.l. e San Genesio Immobiliare S.p.A.. Al riguardo, contestualmente all'adozione della suddetta delibera sono stati conferiti i crediti da parte di Methorios Capital S.p.A. ed in data 10 dicembre 2010 sono stati stipulati gli atti di conferimento sopra indicati relativi ai rami d'azienda di Isinvest 1 S.r.l. e San Genesio Immobiliare S.p.A., come illustrati nella Nota Integrativa.
Ad oggi, alcune operazioni di trasferimento derivanti dai rami di azienda conferiti da San Genesio Immobiliare S.p.A. e da Isinvest 1 S.r.l., per quanto riguarda (i) la non risultanza del passaggio di due immobili ubicati in Palermo dalle relative visure catastali e (ii) i contratti di leasing, (iii) i contratti di mutui ipotecari, (iv) i contratti con gli istituti di credito ed (v) il personale dipendente, non risultano ancora completate.
6. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori di IMVEST S.p.A. E' di nostra

ITER AUDIT

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 n.001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Roma, 5 maggio 2011

ITER AUDIT S.R.L.

Raffaello Lombardi
(socio amministratore)