



Bilancio di IMVEST S.p.A.
al
31 dicembre 2012

IMVEST S.p.A.
Bilancio di esercizio chiuso
al 31 dicembre 2012

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

Capitale Sociale Euro 27.798.075 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 2012

Consiglio di Amministrazione

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Raffaele Israilovici | Presidente |
| Giacomo Capizzi | Amministratore Delegato |
| Stefano Boidi | 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 |
| Stefano Petrucci | Sindaco Supplente |

Società di Revisione

Iter Audit S.r.l.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 forniamo la presente relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'articolo 2428 del codice civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della Invest S.p.A. (di seguito la "Società" oppure "Invest"), 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

Invest è una società attiva nel settore immobiliare. L'offerta si articola su tre principali linee di business:

- Reddito - locazione immobiliare: la Società offre servizi di locazione immobiliare relativi ad immobili ad uso commerciale e direzionale. Gli immobili acquistati per essere concessi in locazione sono immobili di qualità elevata localizzati nelle principali città italiane da concedere in locazione a *tenant* di elevata affidabilità, quali enti pubblici, GDO, gruppi industriali e bancari, ecc.
- Trading e sviluppo - compravendita immobiliare: la Società acquista complessi immobiliari, stabili in blocco e lotti edificabili da Gruppi immobiliari, fondi immobiliari e istituti bancari per procedere con la rivendita, prevalentemente a privati, a seguito della loro riqualificazione funzionale e frazionamento, ovvero costruzione. La linea *trading* si concentra, infatti, prevalentemente su immobili ad uso abitativo e, in via residuale, ad uso direzionale. Gli immobili e le aree destinate al trading e sviluppo vengono acquisiti tendenzialmente in città di medio grandi dimensioni e comunque con una popolazione non inferiore a 350.000 abitanti.
- Global service - facility management: la Società offre ai conduttori dei propri immobili e a soggetti terzi servizi di *integrated facility management* ovvero la gestione e l'erogazione di servizi integrati, alla clientela pubblica e privata, rivolti agli immobili e al territorio.

L'esercizio 2012 è stato interessato dall'attività di riorganizzazione degli *asset* confluiti nella Società a seguito dei conferimenti effettuati dai soci nel dicembre 2010, scaturita nella scissione proporzionale di Invest deliberata dall'assemblea dei soci del 30 luglio 2012, di cui all'atto di scissione del 29 ottobre u.s., e perfezionata il 21 novembre 2012 con l'iscrizione presso il registro delle imprese dello stesso atto di scissione. La citata scissione ha portato al trasferimento di parte delle attività e passività della Società ad una società di nuova costituzione denominata Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. dotata di un capitale di Euro 5.029.557. Per effetto del perfezionamento della scissione il capitale della Società è stato ridotto da Euro 15.840.857 ad Euro 11.598.075.

Nell'ambito del più ampio piano di crescita aziendale di Invest, in data 28 dicembre 2012, l'assemblea dei soci ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento di Euro 16.200.000 da liberarsi mediante l'emissione di 19.518.072 azioni ordinarie con esclusione del diritto d'opzione riservando le stesse alla Astrim S.p.A. che le ha contestualmente sottoscritte e liberate mediante il conferimento del proprio ramo d'azienda immobiliare. Astrim S.p.A. è un primario operatore nazionale nel settore dell'*energy & facility management* che realizzava anche progetti di sviluppo immobiliare che oggi sono confluiti in Invest attraverso il citato conferimento di ramo d'azienda. A seguito della sottoscrizione del citato aumento di capitale il numero complessivo di azioni in circolazione è pari a 31.116.147 ed il capitale sociale ammonta a Euro 27.798.075.

Il ramo d'azienda conferito comprende asset, funzionali e sinergici all'attività della Società, che permetteranno di ampliare le attività di Invest afferenti allo sviluppo immobiliare. In particolare, Astrim S.p.A. ha apportato in Invest un ramo d'azienda costituito principalmente dai seguenti elementi attivi e passivi:

- partecipazione (50,688%) in Barcaccia 2000 S.r.l.: la società si focalizza sullo sviluppo completamento e vendita del progetto immobiliare Stagni di Ostia in Roma, sito nel comune di Roma, ed è altresì proprietaria del 100% del capitale di Alsium S.r.l., responsabile della realizzazione ed esecuzione del progetto urbanistico di Pietralata, che a sua volta detiene il 100% del capitale di S.A.E. S.p.A., responsabile del completamento e la vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma di cui detiene la proprietà;
- partecipazione (40%) in I.T.E.T. SpA; società focalizzata sullo sviluppo, completamento e vendita dell'iniziativa immobiliare situata nel comune di Viterbo;

- partecipazione in Domus Tiburtina 2008 s.c.a.r.l., società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma;
- partecipazione in Domus Licinae s.c.a.r.l. società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata Roma;
- finanziamento soci a Barcaccia 2000 S.r.l.;
- crediti verso S.A.E. S.p.A., Barcaccia 2000 S.r.l., Domus Tiburtina s.c.a.r.l. e Domus Licinae s.c.a.r.l.;
- debiti verso Barcaccia 2000 S.r.l., Alsium S.r.l. e Domus Tiburtina s.c.a.r.l.;

Come noto, le azioni della Società erano negoziate sul sistema di scambi organizzato Mercato Alternativo del Capitale di Borsa Italiana S.p.A. (di seguito anche "MAC")

Borsa Italiana, con comunicazione del 8 febbraio 2012, ha disposto la chiusura del MAC e l'accorpamento dello stesso con il mercato AIM Italia con la creazione del AIM Italia / MAC e l'introduzione della disciplina del nuovo mercato a decorrere dal 31 marzo 2012. Borsa Italiana con la citata comunicazione dispose altresì che le società che al 31 dicembre 2012 non avessero prodotto idonea attestazione del *nominated adviser* (di seguito anche "Nomad") funzionale alla permanenza delle negoziazioni sul AIM Italia / MAC sarebbero state, dal 1 gennaio 2013, quotate al nuovo mercato ma sospese dalle negoziazioni. Borsa Italiana fissò inizialmente il termine per produrre la citata dichiarazione del Nomad al 31 marzo 2013 ed ha successivamente prorogato tale termine fino al 9 settembre 2013 per le società che entro il 25 febbraio 2013 avessero fatto pervenire a Borsa Italiana il modulo di nomina del Nomad per la permanenza alle negoziazioni sul AIM Italia / MAC.

Invest, il 14 febbraio 2013, ha inviato a Borsa Italiana il modulo con cui nominava quale Nomad per la permanenza alle negoziazioni sul mercato AIM Italia / MAC la Baldi & Partners S.r.l. dichiarando l'intenzione di far riammettere alle negoziazioni le azioni. La Società sta attualmente collaborando con il citato Nomad per ottenere la riammissione alla negoziazione delle azioni entro il termine del 9 settembre 2013.

Nel contempo è continuata la gestione volta al raggiungimento della massima valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito e si è proseguita l'implementazione dei progetti di sviluppo in corso.

Sedi della Società

La società ha la sua sede legale a Roma in Via della Croce n. 87, ed opera altresì per mezzo della sede secondaria sita in Palermo, Piazzale Ungheria n.73.

Situazione della società e andamento della gestione

L'esercizio si è chiuso con una perdita di Euro 2.284.487. È opportuno evidenziare che il risultato netto risente di svalutazioni prudenzialmente apportate ai crediti commerciali per Euro 2.000.000, come più ampiamente descritto nella nota integrativa.

I ricavi contabilizzati si riferiscono, per circa Euro 615 migliaia, ai canoni di locazione maturati sugli immobili a reddito ed ai contratti di manutenzione in essere e, per circa Euro 715 migliaia, alle cessioni di porzioni del progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma. I costi si riferiscono principalmente ai canoni di leasing relativi agli immobili a reddito, al costo del personale, ai costi per servizi vari, agli oneri finanziari ed agli ammortamenti rilevati nel periodo. I costi di impianto e ampliamento sono stati ammortizzati 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 (31/12/2011) | Saldo finale (31/12/2012) | Variazione |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| Immobilizzazioni | 17.609.916 | 24.055.026 | 6.445.110 |
| Attivo circolante | 11.196.055 | 14.274.781 | 3.078.726 |
| Ratei e risconti attivi | 1.347 | - | (1.347) |
| TOTALE ATTIVO | 28.807.318 | 38.329.807 | 9.522.489 |
| Patrimonio Netto: | 16.149.313 | 25.561.420 | 9.412.107 |
| - di cui utile (perdita) di esercizio | (866.592) | (2.284.487) | 1.417.895 |
| Fondi rischi ed oneri futuri | 3.428.270 | 4.312.271 | 884.001 |
| TFR | 56.838 | 21.650 | (35.188) |
| Debiti a breve termine | 5.937.974 | 7.522.826 | 1.584.852 |
| Debiti a lungo termine | 3.165.842 | 758.561 | (2.407.281) |
| Ratei e risconti passivi | 69.081 | 153.079 | 83.998 |
| TOTALE PASSIVO | 28.807.318 | 38.329.807 | 9.522.489 |

Riepilogo dell'andamento economico

| Descrizione | Saldo esercizio precedente (31/12/2011) | Saldo esercizio corrente (31/12/2012) | Variazione |
|---|---|---|--------------------|
| Ricavi della gestione caratteristica | 917.850 | 1.365.862 | 448.012 |
| Costi per acquisti di beni e servizi | (1.113.097) | (1.197.574) | (84.477) |
| VALORE AGGIUNTO | (195.247) | 168.289 | 363.536 |
| Ricavi della gestione accessoria | 6.360 | 5,45 | (6.355) |
| Costo del lavoro | (344.451) | (61.146) | 283.305 |
| Altri costi operativi | (69.354) | (405.669) | (336.315) |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | (602.692) | (298.521) | 304.171 |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | (110.052) | (2.141.712) | (2.031.660) |
| RISULTATO OPERATIVO | (712.744) | (2.440.233) | (1.727.489) |
| Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie | (153.846) | (215.896) | (62.050) |
| RISULTATO ORDINARIO | (866.590) | (2.656.129) | (1.789.539) |
| Proventi ed oneri straordinari | (2) | 371.642 | 371.644 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | (866.592) | (2.284.487) | (1.417.895) |
| Imposte sul reddito | - | - | - |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (866.592) | (2.284.487) | (1.417.895) |

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

Nella seconda metà del 2012 l'economia mondiale ed il commercio internazionale hanno rallentato, risentendo dell'indebolimento dell'attività sia nei paesi avanzati che in quelli emergenti. Sulle prospettive di crescita pesa l'incertezza in relazione alla politica di bilancio negli Stati Uniti, all'evoluzione della domanda nei paesi emergenti e agli sviluppi della crisi del debito sovrano nell'area dell'euro.

Per quanto riguarda il nostro Paese, l'attività economica ha continuato a ridursi. La debolezza della domanda per consumi e investimenti riflette condizioni finanziarie ancora incerte, gli effetti delle manovre di bilancio sul reddito disponibile, la bassa fiducia di famiglie e imprese e la situazione del mercato del lavoro. Le previsioni del Governo e dei principali analisti, pur prefigurando per l'Italia una crescita negativa nella media del 2013, restano coerenti con un'uscita dalla recessione nel corso di quest'anno.

L'andamento del settore immobiliare, specie in un contesto come quello attuale, non può essere disgiunto da quello dell'intera economia e subisce il calo della domanda generato dalla percezione di incertezza per il futuro e dai conseguenti timori circa la diminuzione di capacità reddituale da parte di imprese e famiglie, nonché dalle difficoltà di accesso al credito. Nel nostro Paese, la domanda di immobili in tutti i comparti è fortemente depressa, complice il deterioramento del contesto economico, l'inasprimento dei criteri di concessione del credito da parte delle banche e le diffuse attese di una correzione dei prezzi al ribasso più ampia rispetto a quella fin qui rilevata. A ciò si aggiunge la contrazione della reale capacità reddituale delle famiglie, nonché gli ingenti carichi fiscali sugli immobili previsti dalle recenti norme di finanza pubblica. Tali fattori sono alla base del progressivo ampliamento della distanza tra valori di mercato e disponibilità della domanda potenziale.

Il persistere dell'odierno squilibrio ha importanti riflessi sulle transazioni, che ormai da alcuni anni continuano a contrarsi. Il crollo delle compravendite in corso rappresenta l'inevitabile conseguenza di un sistema che fatica a trovare una nuova posizione di equilibrio. Alle descritte difficoltà, si associa la correzione delle strategie di allocazione delle risorse da parte degli investitori internazionali, che hanno drasticamente ridotto l'operatività nel nostro Paese. Il quadro di debolezza e di inerzia descritto relativo al mercato immobiliare, nonché le odierne difficoltà economiche, non sembra possano concedere manifestazioni di ottimismo per il prossimo futuro. In assenza di una repentina correzione al ribasso dei prezzi (specie nelle localizzazioni secondarie), di un allentamento dei criteri di concessione del credito, del riequilibrio dei conti pubblici e della ripresa dell'economia, è difficile ipotizzare che l'offerta attuale e prospettica trovi riscontro nelle autonome capacità di assorbimento della domanda ed un'effettiva ripresa del mercato.

Politiche di mercato

Il mercato di riferimento della Società è quello immobiliare. Nel corso dell'esercizio la società ha sensibilmente ampliato la propria operatività nel segmento dello sviluppo immobiliare per effetto del conferimento del ramo d'azienda effettuato da Astrim S.p.A. il 28 dicembre 2012.

Politica industriale

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

Aspetti finanziari della gestione

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

| Descrizione | Saldo iniziale 31/12/2011 | Saldo finale 31/12/2012 | Variazione |
|---|------------------------------|----------------------------|--------------------|
| a) Attività a breve | | | |
| Depositi bancari | 10.968 | - | (10.968) |
| Denaro ed altri valori in cassa | 5.980 | 1.595 | (4.385) |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE | 16.948 | 1.595 | (15.353) |
| b) Passività a breve | | | |
| Debiti verso banche (entro 12 mesi) | (3.828.652) | (149.313) | (3.679.339) |
| Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi) | (303.048) | (258.772) | (44.276) |
| DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE | (4.131.700) | (408.085) | (3.723.615) |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO | (4.114.752) | (406.490) | (3.708.262) |
| d) Passività di medio/lungo termine | | | |
| Debiti verso banche (oltre 12 mesi) | (2.579.068) | - | (2.579.068) |
| Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi) | (586.774) | (438.561) | (148.213) |
| TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE | (3.165.842) | (438.561) | (2.727.281) |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE | (3.165.842) | (438.561) | (2.727.281) |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | (7.280.594) | (845.051) | (6.435.543) |

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 | 1.595 | 0,004% |
| Liquidità differite | 12.495.672 | 32,60% |
| Disponibilità di magazzino | 1.777.515 | 4,64% |
| Totale attivo corrente | 14.274.782 | 37,24% |
| Immobilizzazioni immateriali | 437.380 | 1,14% |
| Immobilizzazioni materiali | 9.222.053 | 24,06% |
| Immobilizzazioni finanziarie | 14.395.592 | 37,56% |
| Totale attivo immobilizzato | 24.055.025 | 62,76% |
| TOTALE IMPIEGHI | 38.329.807 | 100,00% |

| Fonti | Valori | % sulle fonti |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| Passività correnti | 7.675.905 | 20,03% |
| Passività consolidate | 5.092.482 | 13,29% |
| Totale capitale di terzi | 12.768.387 | 33,31% |
| Capitale sociale | 27.798.075 | 72,52% |
| Riserve e utili (perdite) a nuovo | 47.832 | 0,12% |
| Utile (perdita) d'esercizio | (2.284.487) | (5,96%) |
| Totale capitale proprio | 25.561.420 | 66,69% |
| TOTALE FONTI | 38.329.807 | 100,00% |

Per fornire un'informazione più esaustiva circa la situazione della Società e la gestione della stessa si espone di seguito un'analisi di alcuni indicatori di performance.

| Indici di struttura | Significato | Esercizio corrente | Esercizio precedente |
|---|--|--------------------|----------------------|
| Quoziente primario di struttura | L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri. | 1,06 | 0,92 |
| Patrimonio Netto | | | |
| 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. | 1,27 | 1,29 |
| Patrimonio Netto + Pass. consolidate ----- Immobilizzazioni esercizio | | | |

| Indici patrimoniali e finanziari | Significato | Esercizio corrente | Esercizio precedente |
|--|--|--------------------|----------------------|
| Leverage (dipendenza finanziaria) | L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito. | 1,50 | 1,78 |
| Capitale Investito ----- 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. | 0,37 | 0,39 |
| Attivo circolante ----- Capitale investito | | | |
| Quoziente di indebitamento complessivo | Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie. | 0,50 | 0,78 |
| Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto | | | |

| Indici di liquidità | Significato | Esercizio corrente | Esercizio precedente |
|---|---|--------------------|----------------------|
| 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. | 1,86 | 1,86 |
| 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. | 1,63 | 1,03 |
| Liq. imm. + Liq. diff. ----- Passivo corrente | | | |

| Indici di redditività | Significato | Esercizio corrente | Esercizio precedente |
|--|--|--------------------|----------------------|
| Return on Investment (R.O.I.) | L'indice offre una misurazione sintetica dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria. | (0,06) | (0,02) |
| Risultato operativo ----- Capitale investito d'esercizio | | | |
| Return on Equity (R.O.E.) | L'indice offre una misurazione sintetica dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio. | (0,09) | (0,05) |
| Risultato d'esercizio ----- Patrimonio netto | | | |

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.

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 potrà ricorrere a strumenti finanziari di copertura valutando periodicamente 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.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consociate

Alla data della presente relazione, la Società risulta essere controllata da Astrim S.p.A che detiene una partecipazione rappresentativa del 62,73% del capitale di Imvest.

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. Il regolamento di tali transazioni avviene normalmente nel breve termine.

Nel prospetto che segue sono riportati i rapporti con le parti correlate - individuate sulla base del principio contabile IAS 24 - per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012:

| (Importi in Euro) | Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| | Crediti | Debiti | Costi | Ricavi |
| Barcaccia 2000 S.r.l. | 5.843.471 | 4.131.041 | 200.000 | - |
| S.A.E. S.p.A. | 3.164.776 | - | - | 715.234 |
| Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. | 652.092 | 1.856.476 | 604.848 | - |
| Domus Liciniae S.c.a.r.l. | 57.600 | 3.632 | 2.234 | - |
| Astrim S.p.A. | 13.889 | 67.938 | - | - |
| Alsium S.r.l. | - | 20.411 | - | - |
| I.T.E.T. S.p.A. | 40.000 | - | - | - |
| IT Facility | - | 43.350 | - | - |
| Isinvest 1 S.r.l. | 32.357 | 697.333 | 341.695 | - |
| Strucutra S.r.l. | - | 18.646 | - | - |
| Isinvest Retail S.r.l. | - | 16.974 | 64.035 | - |
| Totale | 9.804.185 | 6.855.800 | 1.212.812 | 715.234 |

- Barcaccia 2000 S.r.l. è controllata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 51% del capitale; la società si focalizza sullo sviluppo, completamento e vendita del progetto immobiliare Stagni di Ostia in Roma, sito nel comune di Roma, ed è altresì proprietaria del 100% del capitale di Alsium S.r.l., responsabile della realizzazione ed esecuzione del progetto urbanistico di Pietralata, che a sua volta detiene il 100% del capitale di S.A.E. S.p.A., responsabile del completamento e la vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma di cui detiene la proprietà. I crediti indicati in tabella si riferiscono, per circa Euro 4,3 Mln, ad un finanziamento soci infruttifero ed a crediti commerciali dovuti al consolidato fiscale per i residui circa Euro 1,5 Mln. I debiti nei confronti della controllata sono dovuti al consolidamento dell'IVA di Gruppo. I costi si riferiscono ad una rinuncia di parte del finanziamento soci effettuato nei confronti della controllata.
- S.A.E. S.p.A. è controllata dalla Società in quanto controllata al 100% da Alsium S.r.l., a sua volta controllata al 100% da Barcaccia 2000 S.r.l., ed è responsabile del completamento e la vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma di cui detiene la proprietà. I ricavi indicati in tabella si riferiscono ai ricavi maturati per lo sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata. I crediti nei confronti di S.A.E. S.p.A. si riferiscono agli stati avanzamento lavori dell'iniziativa immobiliare di Pietralata.
- Domus Tiburtina S.c.a.r.l. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata. I crediti in tabella si riferiscono alle fatture emesse per il ribaltamento dei costi. I debiti si riferiscono invece alle fatture ricevute e da ricevere per il ribaltamento dei costi. I costi si riferiscono ai costi di competenza ribaltati dalla società consortile.
- Domus Liciniae S.c.a.r.l. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata. I crediti in tabella si riferiscono alle fatture emesse per il ribaltamento dei costi nei confronti della società consortile. I debiti si riferiscono invece alle fatture ricevute e da ricevere per il ribaltamento dei costi. I costi si riferiscono ai costi di competenza ribaltati dalla società consortile.
- Astrim S.p.A. controlla la Società in quanto detiene una partecipazione rappresentativa del 62,73% del capitale di quest'ultima. I debiti in tabella si riferiscono in parte al debito per l'acquisto del finanziamento soci in favore di I.T.E.T. S.p.A., per Euro 40 mila, ed ai debiti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Imvest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data del conferimento del citato ramo d'azienda. I crediti si riferiscono ai crediti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di

stima impiegata per il conferimento in Invest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data del conferimento del citato ramo d'azienda.

- Alsium S.p.A. è controllata della Società in quanto è controllata al 100% da Barcaccia 2000 S.r.l., a sua volta controllata da Invest. I debiti indicati in tabella si riferiscono ai debiti relativi al consolidato fiscale ed al consolidamento dell'IVA di Gruppo.
- I.T.E.T. S.p.A. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 40% del capitale ed è focalizzata sullo sviluppo, completamento e vendita dell'iniziativa immobiliare situata nel comune di Viterbo. I crediti in tabella si riferiscono ad un finanziamento soci infruttifero erogato nei confronti della collegata.
- IT Facility S.r.l. è parte correlata in quanto indirettamente controllata, in via congiunta, dall'Amministratore Delegato e dal Presidente della Società. I debiti al 31 dicembre 2012, si riferiscono alle spese sostenute nell'esercizio precedente per i lavori incrementativi realizzati sull'immobile sito in Palermo - Via Thaon de Revel.
- Isinvest 1 S.r.l. è parte correlata in quanto controllata da una società in accomandita semplice in cui il Presidente della Società è socio accomandante. I costi indicati in tabella si riferiscono alle spese relative ai lavori incrementativi realizzati sull'immobile sito in Acireale - C.so V. Emanuele ed al rimborso dei canoni di leasing corrisposti dalla Isinvest 1 S.r.l. per conto della Società in relazione ai contratti di leasing ancora da trasferire in capo ad Invest. I crediti vantati nei confronti di Isinvest 1 S.r.l. si riferiscono ad anticipazioni relative a fatture da ricevere da Isinvest 1 S.r.l. nei confronti di Invest a gennaio 2012. I debiti di Invest nei confronti di Isinvest 1 S.r.l. si riferiscono ai contratti di mutuo intrattenuti con Unicredit Corporate Banking gravanti sugli immobili siti in Palermo - Via Isnello e Palazzo Lardereria - ed in Acireale - C.so V. Emanuele, confluiti nella Società a seguito del conferimento effettuato nel dicembre 2010, che alla data di chiusura del presente bilancio non risultano volturati e quindi ancora intestati a Isinvest 1 S.r.l.
- Structura S.r.l. è parte correlata in quanto controllata da una società in accomandita semplice in cui l'Amministratore Delegato della Società è socio accomandante. I debiti indicati in tabella si riferiscono alle somme dovute per il riaddebito dei canoni di locazione per il subaffitto della sede operativa della Società sita nel comune di Palermo relativi all'esercizio precedente.
- Isinvest Retail S.r.l. è parte correlata in quanto controllata da una società in accomandita semplice in cui il Presidente della Società è socio accomandante. I costi indicati in tabella ed i relativi debiti si riferiscono al riaddebito dei canoni di locazione per il subaffitto della sede legale ed operativa sita nel comune di Roma.

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, si segnala che gli amministratori hanno ritenuto i termini delle stesse equi e ragionevoli per gli azionisti.

Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comunichiamo 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., comunichiamo che la società non ha detenuto nel corso dell'esercizio e non detiene 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 dicembre 2012, ma prima dell'approvazione del progetto di bilancio, si segnala quanto segue.

Sospensione delle negoziazioni sul AIM Italia / MAC

Le azioni della Società sono quotate al mercato AIM Italia / MAC ma sospese dalle negoziazioni. Borsa Italiana, con comunicazione del 8 febbraio 2012, ha disposto la chiusura del MAC e l'accorpamento dello stesso con il mercato AIM Italia con la creazione del AIM Italia / MAC e l'introduzione della disciplina del nuovo mercato a decorrere dal 31 marzo 2012. Borsa Italiana con la citata comunicazione dispose altresì che le società che al 31 dicembre 2012 non avessero prodotto idonea attestazione del *nominated adviser* (di seguito anche "Nomad") funzionale alla permanenza delle negoziazioni sul AIM Italia / MAC sarebbero state, dal 1 gennaio 2013, quotate al nuovo mercato ma sospese dalle negoziazioni. Borsa Italiana fissò inizialmente il termine per produrre la citata dichiarazione del Nomad al 31 marzo 2013 ed ha successivamente prorogato tale termine fino al 9 settembre 2013 per le società che entro il 25 febbraio 2013 avessero fatto pervenire a Borsa Italiana il modulo di nomina del Nomad per la permanenza alle negoziazioni sul AIM Italia / MAC.

Invest, il 14 febbraio 2013, ha inviato a Borsa Italiana il modulo con cui nominava quale Nomad per la permanenza alle negoziazioni sul mercato AIM Italia / MAC la Baldi & Partners S.r.l. dichiarando l'intenzione di far riammettere alle negoziazioni le azioni. La Società sta attualmente collaborando con il citato Nomad per ottenere la riammissione alla negoziazione delle azioni entro il termine del 9 settembre 2013.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il perdurare della crisi economica e l'andamento negativo del mercato immobiliare non consentono di disegnare un quadro preciso relativamente all'evoluzione della gestione della Società. Il management continuerà ad adoperarsi 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 Euro 2.284.487, portandole a nuovo.

Roma, il 29 marzo 2012

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Raffaele Israilovici

STATO PATRIMONIALE**ATTIVO**

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | - | - |
| B) Immobilizzazioni: | | |
| <i>I. Immobilizzazioni immateriali:</i> | | |
| 1) Costi di impianto e di ampliamento | 437.380 | 576.920 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 437.380 | 576.920 |
| <i>II. Immobilizzazioni materiali:</i> | | |
| 1) Terreni e fabbricati | 86.010 | 7.899.314 |
| 3) Impianti e macchinari | 2.361 | - |
| 4) Attrezzature industriali e commerciali | - | - |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | 9.133.682 | 9.133.682 |
| Totale immobilizzazioni materiali | 9.222.053 | 17.032.996 |
| <i>III. Immobilizzazioni finanziarie:</i> | | |
| 1) Partecipazioni in: | | |
| a) imprese controllate | 7.361.483 | - |
| b) imprese collegate | 7.034.109 | - |
| Totale immobilizzazioni finanziarie | 14.395.592 | - |
| B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI | 24.055.025 | 17.609.916 |
| C) Attivo circolante: | | |
| <i>I. Rimanenze:</i> | | |
| 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 1.469.301 | 1.433.667 |
| 4) Prodotti finiti e merci | 303.014 | 3.603.014 |
| 5) Acconti | 5.200 | - |
| Totale rimanenze | 1.777.515 | 5.036.681 |
| <i>II. Crediti:</i> | | |
| 1) Verso clienti: | 2.297.380 | 5.798.727 |
| a) entro l'esercizio | 2.297.380 | 338.727 |
| b) oltre l'esercizio | - | 5.460.000 |
| 2) Verso imprese controllate | 9.008.247 | - |
| a) entro l'esercizio | 9.008.247 | - |
| 3) Verso imprese collegate | 749.692 | - |
| a) entro l'esercizio | 749.692 | - |
| 4) Verso controllanti | 13.889 | - |
| a) entro l'esercizio | 13.889 | - |
| 4-bis) Crediti tributari: | 163.364 | 101.143 |
| a) entro l'esercizio | 163.364 | 101.143 |
| 5) Verso altri: | 263.100 | 242.556 |
| a) entro l'esercizio | 263.100 | 242.556 |
| Totale crediti | 12.495.672 | 6.142.426 |
| <i>IV. Disponibilità liquide:</i> | | |
| 1) Depositi bancari e postali | - | 10.968 |
| 3) Denaro e valori in cassa | 1.595 | 5.980 |
| Totale disponibilità liquide | 1.595 | 16.948 |
| C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE | 14.274.782 | 11.196.055 |
| D) Ratei e risconti attivi: | | |
| 2) Altri | - | 1.347 |
| Totale ratei e risconti attivi | - | 1.347 |
| TOTALE ATTIVO | 38.329.807 | 28.807.318 |

PASSIVO

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| A) Patrimonio netto: | | |
| <i>I. Capitale</i> | 27.798.075 | 15.362.537 |
| <i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i> | 966.800 | 1.705.743 |
| <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> | - | 1 |
| <i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i> | (918.968) | (52.376) |
| <i>IX. Utile (perdita) dell'esercizio</i> | (2.284.487) | (866.592) |
| A) TOTALE PATRIMONIO NETTO | 25.561.420 | 16.149.313 |
| B) Fondi per rischi e oneri: | | |
| 1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili | - | - |
| 2) Per imposte, anche differite | 4.312.271 | 3.428.270 |
| B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI | 4.312.271 | 3.428.270 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 21.650 | 56.838 |
| D) Debiti: | | |
| 4) Debiti verso banche: | 149.313 | 6.407.720 |
| a) entro l'esercizio | 149.313 | 3.828.652 |
| b) oltre l'esercizio | - | 2.579.068 |
| 5) Debiti verso altri finanziatori: | 697.333 | 889.822 |
| a) entro l'esercizio | 258.772 | 303.048 |
| b) oltre l'esercizio | 438.561 | 586.774 |
| 7) Debiti verso fornitori: | 707.447 | 1.496.264 |
| a) entro l'esercizio | 707.447 | 1.496.264 |
| 9) Debiti verso imprese controllate | 4.151.452 | - |
| a) entro l'esercizio | 4.151.452 | - |
| 10) Debiti verso imprese collegate | 1.860.108 | - |
| a) entro l'esercizio | 1.860.108 | - |
| 11) Debiti verso controllanti | 67.938 | - |
| a) entro l'esercizio | 67.938 | - |
| 12) Debiti tributari: | 57.868 | 84.793 |
| a) entro l'esercizio | 57.868 | 84.793 |
| 13) Debiti verso istituti di prev. e di sicurezza sociale: | 37.130 | 26.436 |
| a) entro l'esercizio | 37.130 | 26.436 |
| 14) Altri debiti: | 552.798 | 198.781 |
| a) entro l'esercizio | 232.798 | 198.781 |
| b) oltre l'esercizio | 320.000 | - |
| D) TOTALE DEBITI | 8.281.388 | 9.103.816 |
| E) Ratei e risconti passivi: | | |
| <i>Totale ratei e risconti passivi</i> | 153.079 | 69.081 |
| TOTALE PASSIVO | 38.329.807 | 28.807.318 |

CONTI D'ORDINE

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) Conti d'ordine del sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 5.952.313 | 6.067.273 |
| 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 | 4.400.000 | 19.460.000 |
| E) Raccordo tra norme civili e fiscali | - | - |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 10.352.313 | 25.423.282 |

CONTO ECONOMICO

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--|--------------------|-------------------|
| A) Valore della produzione: | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 1.330.228 | 917.850 |
| 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione | 35.634 | - |
| 5) Altri ricavi e proventi: | 5 | 6.360 |
| b) Altri | 5 | 6.360 |
| A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE | 1.365.868 | 924.210 |
| B) Costi della produzione: | | |
| 6) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 607.082 | - |
| 7) Per servizi | 590.492 | 733.253 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | 369.719 | 379.844 |
| 9) Per il personale: | 61.146 | 344.451 |
| a) Salari e stipendi | 41.311 | 13.033 |
| b) Oneri sociali | 9.833 | 1.416 |
| c) Trattamento di fine rapporto | 10.002 | 337 |
| d) Altri costi | - | 110 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni: | 2.141.712 | 110.052 |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 139.540 | 107.880 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 2.172 | 2.172 |
| d) Svalutazione crediti nell'attivo circolante e disponibilità liquide | 2.000.000 | - |
| 11) Variazione delle materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | - | - |
| 14) Oneri diversi di gestione | 35.951 | 69.354 |
| B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE | 3.806.102 | 1.636.954 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | (2.440.233) | (712.744) |
| C) Proventi ed oneri finanziari: | | |
| 16) Altri proventi finanziari: | 2 | 50 |
| d) Proventi diversi dai precedenti: | 2 | 50 |
| 4) altri | - | 50 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari: | 215.898 | 153.896 |
| d) debiti verso banche | 184.043 | 153.182 |
| e) altri | 31.855 | 714 |
| TOTALE TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17-bis) | (215.896) | (153.846) |
| 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: | 574.027 | - |
| b) Altri proventi | 574.027 | - |
| 21) Oneri: | 202.385 | 2 |
| c) Altri oneri | 202.385 | 2 |
| E) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21) | 371.642 | (2) |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E) | (2.284.487) | (866.592) |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio: | - | - |
| 23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO | (2.284.487) | (866.592) |

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, 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.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

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 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 Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO, NELLE RETTIFICHE DI VALORE E NELLA CONVERSIONE DEI VALORI NON ESPRESSI ALL'ORIGINE IN EURO

La società applica costantemente ed uniformemente i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 C.C.. Ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla loro forma giuridica. I principi ed i criteri più significativi sono i seguenti:

- a) le immobilizzazioni (gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente) vengono iscritte al costo di acquisto o di produzione, computando anche i costi accessori; il costo suddetto è aumentato dei costi aventi effetto incrementativo nonché delle rivalutazioni effettuate a norma di legge.
- b) le immobilizzazioni immateriali e materiali sono ammortizzate in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. Le immobilizzazioni immateriali sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio in esame e nei precedenti. Per quelle materiali vengono applicati, a partire dall'esercizio di entrata in funzione del bene, i coefficienti stabiliti con D.M. 31.12.1988, ritenuti sufficientemente rappresentativi del normale periodo di deperimento e consumo dello specifico settore produttivo;
- c) le immobilizzazioni, durevolmente deprezzatesi alla chiusura dell'esercizio in relazione al valore recuperabile attraverso l'utilizzo nel processo produttivo, vengono corrispondentemente svalutate; nell'esercizio in cui i motivi del deprezzamento sono venuti meno il maggior valore viene ripristinato, salvo che non sia stata operata una contemporanea rettifica di valore esclusivamente in applicazione di norme tributarie;

- d) le immobilizzazioni finanziarie vengono iscritte al costo di acquisto, salvo il deprezzamento di cui al precedente punto c) con riferimento al valore del loro patrimonio netto quando consistono in partecipazioni in imprese controllate o collegate;
- e) i costi di impianto ed ampliamento, i costi di ricerca e sviluppo e quelli di pubblicità aventi utilità pluriennale, ove esistano, vengono iscritti tra le immobilizzazioni immateriali previo consenso dell'organo di controllo; i costi di impianto e ampliamento, i costi di ricerca e di sviluppo e i costi di pubblicità vengono ammortizzati in cinque anni; tutti i costi suindicati, ove non sia dimostrata la loro utilità pluriennale, sono imputati all'esercizio nel quale essi vengono sostenuti;
- f) i crediti vengono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione; in particolare i crediti in sofferenza vengono svalutati dettagliatamente sulla base di elementi certi e precisi;
- g) le rimanenze sono valutate al minor valore tra il costo di acquisto o di fabbricazione, comprensivo degli oneri accessori, ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il valore di mercato è determinato in base ai costi correnti alla chiusura dell'esercizio;
- h) i debiti vengono iscritti al loro valore nominale o se superiore al loro valore di estinzione;
- i) i contratti di leasing, ove esistano, vengono contabilizzati iscrivendo tra i costi le rate pagate nell'esercizio, a titolo di canoni di locazione e tra i risconti attivi la quota di tali canoni di competenza di esercizi futuri sulla base di un criterio strettamente temporale, prescindendo quindi dalle date di pagamento;
- j) le attività e le passività in valuta estera dei Paesi non aderenti all'Unione Monetaria Europea, eccetto le immobilizzazioni, sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio ed i relativi utili e perdite su cambi sono imputati al conto economico; l'eventuale utile netto viene accantonato in apposita riserva non distribuibile fino al realizzo con l'estinzione delle attività o passività che l'ha generata. In caso di copertura del rischio di cambio le attività e passività per valuta estera vengono iscritte al tasso di cambio storico;
- k) le imposte sul reddito d'esercizio, tra cui l'Imposta sul Reddito delle Società (IRES) e l'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP), sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti in base ad una realistica previsione del reddito imponibile, tenendo conto delle eventuali esenzioni. Nel rispetto del principio della competenza, vengono rilevate eventuali imposte differite e/o anticipate;
- l) fiscalità differita: in ottemperanza al principio contabile internazionale IAS 12 ed al Principio Contabile n.25 del CNDC e del CNR è stato iscritto in bilancio l'effetto contabile delle "differenze temporanee" rivenienti dalla fiscalità anticipata e/o differita, originate dalla diversità delle norme civilistiche che presiedono alla redazione del bilancio d'esercizio da quelle che determinano il reddito imponibile. Le attività per imposte anticipate vengono iscritte nell'attivo circolante. Nel rispetto generale della prudenza, il credito iscritto ogni fine esercizio, viene valutato in base alla ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. Le passività per imposte differite sono rilevate nei "Fondi imposte differite";
- m) l'accantonamento per TFR corrisponde all'importo integrale delle competenze maturate a favore dei dipendenti in virtù delle norme vigenti;
- n) il principio della competenza temporale viene realizzato per mezzo delle appostazioni di Ratei e Risconti attivi e passivi. Misurando oneri e proventi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria o documentale, sono stati imputati tenendo conto della rispettiva afferenza all'esercizio, secondo il criterio del "tempo fisico", ritenuto il più adeguato per la rappresentazione della effettiva competenza. I criteri di iscrizione sono stati concordati con l'organo di controllo.

Per le altre voci sopra non menzionate sono stati applicati, nei loro aspetti più rilevanti, i principi contabili approvati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

In caso di deroga ad uno qualsiasi di tali criteri ne viene data informazione a norma dell'art. 2423 bis, ult. co., C.C.. In questo esercizio non vi sono state deroghe.

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.

BI) Immobilizzazioni immateriali

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

| Codice Bilancio | BI 01 |
|----------------------|-------------------------------------|
| Descrizione | Costi di impianto e di ampliamento. |
| Consistenza iniziale | 576.920 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 139.540 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 437.380 |

La voce è costituita da:

| | | |
|--|-------------|----------------|
| Spese di costituzione | Euro | 64.494 |
| Spese di quotazione al MAC | Euro | 633.204 |
| Fondo ammortamento spese di costituzione | Euro | (38.697) |
| Fondo ammortamento spese quotazione MAC | Euro | (221.621) |
| <u>Totale</u> | <u>Euro</u> | <u>437.380</u> |

Le spese di costituzione riguardano le spese di trasformazione da Società a Responsabilità Limitata in Società per Azioni e quelle relative alle operazioni di conferimento del dicembre 2010.

Le spese di quotazione al MAC riguardano le spese sostenute per l'ammissione alla quotazione sul Mercato Alternativo del Capitale, mercato non regolamentato di Borsa Italiana S.p.A.

BII) Immobilizzazioni materiali**Terreni e fabbricati**

| Codice Bilancio | B II 01 |
|----------------------|-----------------------|
| Descrizione | Terreni e Fabbricati. |
| Consistenza iniziale | 7.899.314 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 7.811.132 |
| Ammortamenti | 2.172 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 86.010 |

I decrementi registrati nell'esercizio sono dovuti alla scissione parziale proporzionale in favore di Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. di parte del patrimonio immobiliare della Società perfezionata nel novembre 2012 che ha portato allo scorporo degli immobili siti in Terricciola, in San Miniato - Interporto ed in San Miniato - Via Catena.

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.

Di seguito il dettaglio della voce Terreni e Fabbricati a seguito della citata scissione:

| Comune | Ubicazione | Destinazione | Decreto o atto di acquisto | Valore al 31/12/11 | Dati Catastali |
|---------|-----------------|--------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Palermo | Via Isnello 7/9 | C/01 cl.5 | 10/12/2010 | 72.408,80 | Fg.134 Map.275 Sub.105 Fabbricati |
| Palermo | Via Isnello 7/9 | C/01 cl.5 | 10/12/2010 | 18.102,20 | Fg.134 Map.275 Sub.105 Terreni |

Sugli immobili sopra menzionati è costituito mutuo ipotecario per Euro 80.000 e grava una garanzia ipotecaria per Euro 160.000.

Impianti e Macchinari

| Codice Bilancio | B II 03 |
|----------------------|------------------------|
| Descrizione | Impianti e Macchinari. |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 2.361 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 2.361 |

L'incremento registrato nell'esercizio si riferisce all'acquisto di alcune attrezzature informatiche.

Immobilizzazioni in corso e acconti

| Codice Bilancio | B II 05 |
|----------------------|--------------------------------------|
| Descrizione | Immobilizzazioni in corso e acconti. |
| Consistenza iniziale | 9.133.682 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 9.133.682 |

La voce si riferisce ai seguenti immobili:

- per Euro 8.387.841 agli immobili siti nel Comune di Palermo, in Via Thaon de Revel, rispettivamente Foglio 25, part.1730, sub. 2 categoria C/2 classe 6, e Foglio 25, part.1730, sub. 1, categoria A/10 classe 3, condotti in leasing giusto contratto n. 968264 con la Unicredit Leasing S.p.A. ancora intestato alla società Isinvest 1 S.r.l.;
- per Euro 745.841 agli immobili siti nel Comune di Acireale, in C.so Vittorio Emanuele n.178, rispettivamente Foglio 61, part.1564 sub.51 Catastale C/1, e Foglio 61, part.1564 sub.52 Catastale C/1, condotti in leasing giusto contratto n. 987868 con la Unicredit Leasing S.p.A. ancora intestato alla società Isinvest 1 S.r.l.

BIII) Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in imprese controllate

| Codice Bilancio | B III 01 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | Partecipazioni in imprese controllate. |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 7.361.483 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 7.361.483 |

L'incremento delle partecipazioni in imprese controllate è imputabile per Euro 6.875 alla sottoscrizione, in sede di costituzione, del 55% del capitale della Smatech S.r.l., sottoscritto per Euro 27.500 e versato per il citato importo. Smatech S.r.l. ha un capitale deliberato di Euro 50.000, sottoscritto e versato per Euro 12.500, e sede in Napoli, Riviera di Chiaia 256.

L'incremento residuo di Euro 7.354.608 è conseguente al conferimento del ramo d'azienda di Astrim S.p.A., eseguito il 28 dicembre 2012, e relativo alla partecipazione del 51% in Barcaccia 2000 S.r.l. La società ha un capitale sottoscritto e

versato di Euro 50.000, sede in Roma alla Via San Nicola de Cesarini n.3, e si focalizza sullo sviluppo, completamento e vendita del progetto immobiliare Stagni di Ostia in Roma, sito nel comune di Roma, ed è altresì proprietaria del 100% del capitale di Alsium S.r.l., responsabile della realizzazione ed esecuzione del progetto urbanistico di Pietralata, che a sua volta detiene il 100% del capitale di S.A.E. S.p.A., responsabile del completamento e la vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma di cui detiene la proprietà.

Partecipazioni in imprese collegate

| Codice Bilancio | B III 01 b |
|----------------------|--------------------------------------|
| Descrizione | Partecipazioni in imprese collegate. |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 7.034.109 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 7.034.109 |

L'incremento di Euro 7.034.109 è conseguente al conferimento del ramo d'azienda di Astrim S.p.A., eseguito il 28 dicembre 2012, che comprendeva le seguenti partecipazioni in imprese collegate:

- partecipazione del 40% in I.T.E.T. S.p.A. per Euro 7.024.109. La società ha un capitale sottoscritto e versato di Euro 520.000, sede in Roma alla Via Tevere n.48, ed è focalizzata sullo sviluppo, completamento e vendita dell'iniziativa immobiliare situata nel comune di Viterbo;
- partecipazione del 50% in Domus Tiburtina S.c.a.r.l. per Euro 5.000. Domus Tiburtina, con un capitale sottoscritto e versato di Euro 10.000, sede in Roma alla Via Salaria n. 352/b, è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata;
- partecipazione del 50% in Domus Licinae S.c.a.r.l. per Euro 5.000. Domus Licinae, con un capitale sottoscritto e versato di Euro 10.000, sede in Roma alla Via Salaria n. 352/b, è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata.

C) Attivo circolante

CI) Rimanenze

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

| Codice Bilancio | C I 02 |
|----------------------|---|
| Descrizione | Prodotti in corso di lavorati e semilavorati. |
| Consistenza iniziale | 1.433.667 |
| Incrementi | 35.634 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 1.469.301 |

La voce si riferisce al seguente immobile:

| Comune | Ubicazione | Destinazione | Decreto o atto di acquisto | Valore al 31/12/12 | Dati Catastali |
|----------|------------------------|--------------|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Acireale | C.so Vitt.Emanuele 178 | C/01 cl.9 | 10/12/2010 | 1.469.301 | Fg.61 part.1564 Sub. 53 Fabbricati |

L'incremento di Euro 35.634 registrato nel 2012 è riferito a lavori incrementativi eseguiti nell'esercizio e capitalizzati.

Sull'immobile di proprietà sopra descritto è costituito mutuo ipotecario per Euro 1.560.000 e garanzia ipotecaria di Euro 3.120.000.

Prodotti finiti e merci

| Codice Bilancio | C I 04 |
|----------------------|--------------------------|
| Descrizione | Prodotti finiti e merci. |
| Consistenza iniziale | 3.603.014 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 3.300.000 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 303.014 |

I decrementi registrati nell'esercizio sono dovuti alla scissione parziale proporzionale in favore di Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. di parte del patrimonio immobiliare della Società perfezionata nel novembre 2012 che ha portato allo scorporo degli immobili siti in Montopoli e Peccioli.

La voce residua al 31 dicembre 2012 si riferisce ai seguenti immobili:

| Comune | Ubicazione | Destinazione | Decreto o atto di acquisto | Dati Catastali |
|---------|----------------------------|--------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Palermo | Via Isnello, 5 | C/01 cl. 6 | 10/12/2010 | Fg.134 part.275 Sub.29 Fabbricati |
| Palermo | Via Cartari, 19 | C/06 cl. 4 | 10/12/2010 | Fg.134 part.275 Sub.100 Fabbricati |
| Palermo | Via Cartari, 19 | C/06 cl. 4 | 10/12/2010 | Fg.134 part.275 Sub.98 Fabbricati |
| Palermo | Via Vittorio Emanuele, 188 | A/02 cl. 3 | 10/12/2010 | Fg.134 part.275 Sub.108 Fabbricati |
| Palermo | Via Vittorio Emanuele, 188 | A/10 cl. 5 | 10/12/2010 | Fg.134 part.275 Sub.19 Fabbricati |

Sul complesso immobiliare di proprietà, sopra descritto, sito nel comune di Palermo in C.so Vittorio Emanuele 178 (Palazzo Lardereria) è costituito mutuo ipotecario per Euro 610.000 e garanzia ipotecaria di Euro 1.220.000.

CII) Crediti**Crediti verso clienti**

| Codice Bilancio | C II 01 a |
|----------------------|---|
| Descrizione | Crediti v/clienti entro es. successivo. |
| Consistenza iniziale | 5.798.727 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 3.501.347 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 2.297.380 |

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

I decrementi registrati nell'esercizio 2012, oltre al regolare incasso dei crediti commerciali, sono imputabili, per Euro 1.200.000, alla scissione parziale proporzionale in favore di Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. di parte degli attivi della Società, perfezionata nel novembre 2012, che ha portato allo scorporo del credito nei confronti di Santa Croce 2000 S.r.l. e per Euro 2.000.000 alla svalutazione prudenzialmente apportata dagli amministratori al credito vantato nei confronti di Opera S.p.A., in contenzioso. Infatti gli amministratori della Società, nonostante il legale incaricato per il

contenzioso nei confronti di Operae S.p.A abbia rilevato che le testimonianze raccolte in giudizio abbiano consentito di consolidare fatti favorevoli alla Società, data la prevedibile lunga durata della causa dovuta alla necessità di assumere nuove prove testimoniali, hanno prudenzialmente deciso di apportare una svalutazione al credito vantato nei confronti di Operae S.p.A. per un ammontare pari a circa il 50% del valore dello stesso risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2011.

Si fornisce, infine, un dettaglio dei crediti verso clienti al 31 dicembre 2012:

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Operae S.p.A. | Euro 2.260.000 |
| Sicilia E-Servizi S.p.A. | Euro 36.720 |
| Altri | Euro 660 |
| <u>Totale</u> | <u>Euro 2.297.380</u> |

Crediti verso imprese controllate

| Codice Bilancio | C II 02 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | Crediti verso imprese controllate – entro l'esercizio successivo |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 9.008.247 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 9.008.247 |

La voce si riferisce ai seguenti crediti:

- crediti verso Barcaccia 2000 S.r.l. relativi, per Euro 4.310.000, ad un finanziamento soci infruttifero concesso alla controllata, per Euro 675.174 a crediti commerciali relativi allo sviluppo delle iniziative immobiliari e per Euro 858.297 a crediti relativi al consolidato fiscale;
- crediti verso S.A.E. S.p.A. per Euro 3.164.776 relativi agli stati avanzamento lavori dell'iniziativa immobiliare di Pietralata.

Crediti verso imprese collegate

| Codice Bilancio | C II 03 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | Crediti verso imprese collegate – entro l'esercizio successivo |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 749.692 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 749.692 |

La voce si riferisce ai seguenti crediti:

- crediti verso I.T.E.T. S.p.A. per Euro 40.000 relativi ad un finanziamento soci infruttifero erogato nei confronti della collegata;
- crediti verso Domus Tiburtina S.c.a.r.l. per Euro 652.092 relativi a fatture emesse per il ribaltamento dei costi nei confronti della società consortile;
- crediti verso Domus Liciniae S.c.a.r.l. per Euro 57.600 relativi a fatture emesse per il ribaltamento dei costi nei confronti della società consortile.

Crediti verso controllanti

| Codice Bilancio | C II 04 a |
|----------------------|---|
| Descrizione | Crediti verso controllanti – entro l'esercizio successivo |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 13.889 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 13.889 |

I crediti indicati in tabella sono nei confronti della controllante Astrim S.p.A. e si riferiscono ai crediti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Invest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data di perfezionamento del conferimento del citato ramo d'azienda.

Crediti tributari

| Codice Bilancio | C II 04 bis a |
|----------------------|---|
| Descrizione | Crediti tributari entro es. successivo. |
| Consistenza iniziale | 101.143 |
| Incrementi | 62.221 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 163.364 |

La voce crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo presenta la seguente composizione:

| | | |
|------------------|-------------|----------------|
| Crediti v/erario | Euro | 247 |
| Erario c/iva | Euro | 163.117 |
| Totale | Euro | 163.364 |

Altri crediti

| Codice Bilancio | C II 05 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | Crediti verso altri – entro l'esercizio successivo |
| Consistenza iniziale | 242.556 |
| Incrementi | 20.544 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 263.100 |

La voce altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo presenta la seguente composizione:

- crediti verso Bieffe Asset S.r.l. per Euro 100.000 relativi ad un preliminare di vendita di un immobile il cui acquisto si sarebbe dovuto perfezionare entro novembre 2012 ma in relazione al quale le parti hanno concordato una proroga;
- crediti verso Elianto Servizi S.r.l. per Euro 60.000 relativi ad un preliminare di vendita di una unità immobiliare sita in Roma;
- crediti per Euro 52.572 nei confronti degli amministratori e relativi ai compensi anticipati a fronte dei quali si devono ancora ricevere le relative fatture;
- crediti per Euro 50.528 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori.

CIII) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Non si segnalano nell'esercizio attività finanziarie non immobilizzate.

CIV) Disponibilità liquide**Depositi Bancari e Postali**

| Codice Bilancio | C IV 01 |
|----------------------|-----------------------------|
| Descrizione | Depositi Bancari e Postali. |
| Consistenza iniziale | 10.968 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 10.968 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 0 |

Denaro e valori in cassa

| Codice Bilancio | C IV 03 |
|----------------------|---------------------------|
| Descrizione | Denaro e valori in cassa. |
| Consistenza iniziale | 5.980 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 4.385 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 1.595 |

Il saldo come sopra dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura del periodo.

D) Ratei e risconti attivi

| Codice Bilancio | D 02 |
|----------------------|-------------------------|
| Descrizione | Altri Ratei e Risconti. |
| Consistenza iniziale | 1.347 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 1.347 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 0 |

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

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2012 è pari ad Euro 25.561.420 ed ha registrato le seguenti movimentazioni nel corso dell'esercizio:

| | Capitale sociale | Ris. rivalut. | Ris. legale | Ris. statut. | Ris. arrot. Bilanc. | Ris. sovrapp. Azioni | Perdite a nuovo | Risultato esercizio | Totale |
|--|------------------|---------------|-------------|--------------|---------------------|----------------------|-----------------|---------------------|-------------|
| All'inizio dell'esercizio 2012 | 15.362.537 | - | - | - | 1 | 1.705.743 | (52.376) | (866.592) | 16.149.313 |
| Destinazione risultato d'esercizio: | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Altre destinazioni | - | - | - | - | - | - | (866.592) | 866.592 | - |
| Altre variazioni: | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Scissione | (4.242.782) | - | - | - | - | (786.775) | - | - | (5.029.557) |
| - Sottoscrizione aumenti di capitale | 16.200.000 | - | - | - | - | 47.832 | - | - | 16.726.152 |
| - Arrotondamenti | - | - | - | - | (1) | - | - | - | (1) |
| Risultato dell'esercizio 2012: | - | - | - | - | - | - | - | (2.284.487) | (2.284.487) |
| Alla chiusura dell'esercizio 2012 | 27.798.075 | | | | - | 966.800 | (918.968) | (2.284.487) | 25.561.420 |

Capitale sociale

| Codice Bilancio | A I |
|----------------------|------------|
| Descrizione | Capitale |
| Consistenza iniziale | 15.362.537 |
| Incrementi | 16.678.320 |
| Decrementi | 4.242.782 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 27.798.075 |

Al 31 dicembre 2012 il capitale sociale risulta deliberato, sottoscritto e versato per Euro 27.798.075.

Il capitale sociale è stato incrementato per effetto della sottoscrizione, per Euro 478.320, da parte di Ambromobiliare S.p.A. dell'aumento di capitale deliberato dall'assemblea dei soci del 30 marzo 2012.

Il capitale nel corso dell'esercizio ha subito un decremento di Euro 4.242.782 per effetto della scissione parziale proporzionale in favore di Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. deliberata dall'assemblea dei soci del 30 luglio 2012 e perfezionata il 21 novembre 2012 con l'iscrizione presso il registro delle imprese dell'atto di scissione.

Il capitale sociale è stato successivamente incrementato per Euro 16.200.000 a seguito della sottoscrizione da parte di Astrim S.p.A. dell'aumento di capitale, a pagamento e con esclusione del diritto d'opzione, deliberato dall'assemblea dei soci del 28 dicembre 2012 e contestualmente liberato mediante il conferimento del ramo d'azienda immobiliare di Astrim S.p.A.

A seguito della sottoscrizione del citato aumento di capitale il numero complessivo di azioni in circolazione è pari a 31.116.147 ed il capitale sociale ammonta a Euro 27.798.075. Astrim S.p.A. per effetto della sottoscrizione dell'aumento di capitale detiene una partecipazione rappresentativa di circa il 62,73 % del capitale della società.

Riserva sovrapprezzo azioni

| Codice Bilancio | A II |
|----------------------|-----------------------------------|
| Descrizione | Riserva sovrapprezzo delle azioni |
| Consistenza iniziale | 1.705.743 |
| Incrementi | 47.832 |
| Decrementi | 786.775 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 966.800 |

La riserva sovrapprezzo azioni nel corso dell'esercizio ha subito un incremento, di Euro 47.832, per effetto della sottoscrizione da parte di Ambromobiliare S.p.A. dell'aumento di capitale deliberato dall'assemblea dei soci del 30 marzo 2012 ed un decremento, di Euro 738.943, per effetto della scissione parziale proporzionale in favore di Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. deliberata dall'assemblea dei soci del 30 luglio 2012 e perfezionata il 21 novembre 2012 con l'iscrizione presso il registro delle imprese dell'atto di scissione.

Utili (perdite) portati a nuovo

| Codice Bilancio | A VIII |
|----------------------|-----------------------------------|
| Descrizione | Utile (perdite -) portati a nuovo |
| Consistenza iniziale | (52.376) |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 866.592 |
| Ammortamenti | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | (918.968) |

Il decremento è riferito alla perdita registrata nell'esercizio 2011.

B) Fondi per rischi e oneri

| Codice Bilancio | B 02 |
|---------------------------------|--|
| Descrizione | FONDI PER RISCHI E ONERI Fondi per imposte, anche differite |
| Consistenza iniziale | 3.428.270 |
| Aumenti | 1.932.817 |
| di cui formatisi nell'esercizio | 1.932.817 |
| Diminuzioni | 1.048.816 |
| di cui utilizzati | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 4.312.271 |

Il fondo per imposte differite ha subito nel corso dell'esercizio un decremento per Euro 1.048.816 per effetto della scissione parziale proporzionale in favore di Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. deliberata dall'assemblea dei soci del 30 luglio 2012 e perfezionata il 21 novembre 2012 con l'iscrizione presso il registro delle imprese dell'atto di scissione.

Nel corso dell'esercizio 2012 il fondo per imposte differite ha subito altresì un incremento per effetto del conferimento del ramo d'azienda immobiliare di Astrim S.p.A. eseguito il 28 dicembre 2012 e relativo al carico fiscale connesso ai plusvalori virtuali sugli asset costitutivi il citato ramo d'azienda.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

| Codice Bilancio | C |
|---------------------------------|--|
| Descrizione | TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO |
| Consistenza iniziale | 56.838 |
| Aumenti | 21.650 |
| di cui formatisi nell'esercizio | 21.650 |
| Diminuzioni | 56.838 |
| di cui utilizzati | 56.838 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 21.650 |

L'aumento si riferisce al debito verso il dipendente ricompreso nel ramo d'azienda conferito da Astrim S.p.A. e rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2012. I decrementi si riferiscono all'utilizzo del fondo a seguito dell'interruzione del rapporto di lavoro con alcuni dipendenti.

D) Debiti**Debiti verso banche**

| Codice Bilancio | D 04 a |
|----------------------|---|
| Descrizione | DEBITI - Debiti verso banche esigibili entro es. succ. |
| Consistenza iniziale | 3.828.652 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 3.679.339 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 149.313 |

La voce Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo è costituita da scoperti di conto corrente e presenta la seguente composizione:

| | | |
|--|-------------|----------------|
| Conto Corrente Cassa di Risparmio di San Miniato | Euro | 639 |
| Conto Corrente Credito Siciliano | Euro | 148.674 |
| <u>Totale</u> | <u>Euro</u> | <u>149.313</u> |

Il decremento registrato nell'esercizio 2012 è principalmente imputabile allo storno degli scoperti di conto corrente e dei mutui ipotecari gravanti sugli immobili conseguente alla scissione parziale proporzionale in favore di Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. deliberata dall'assemblea dei soci del 30 luglio 2012 e perfezionata il 21 novembre 2012 con l'iscrizione presso il registro delle imprese dell'atto di scissione.

| Codice Bilancio | D 04 b |
|----------------------|---|
| Descrizione | DEBITI - Debiti verso banche esigibili oltre es. succ. |
| Consistenza iniziale | 2.579.068 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 2.579.068 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 0 |

Non si rilevano debiti bancari oltre l'esercizio al 31 dicembre 2012. Il decremento registrato nell'esercizio 2012 è dovuto allo storno dei mutui ipotecari gravanti sugli immobili oggetto della scissione parziale proporzionale in favore di Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. deliberata dall'assemblea dei soci del 30 luglio 2012 e perfezionata il 21 novembre 2012 con l'iscrizione presso il registro delle imprese dell'atto di scissione.

Debiti verso altri finanziatori

| Codice Bilancio | D 05 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | DEBITI - Debiti verso altri finanziatori Debiti verso altri finanziatori entro es. successivo |
| Consistenza iniziale | 303.048 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 44.276 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 258.772 |

I debiti verso altri finanziatori entro l'esercizio successivo sono costituiti dai debiti nei confronti di Isinvest 1 S.r.l. e si riferiscono alle quote a breve dei rapporti di mutuo intercorrenti nei confronti di Unicredit Corporate Banking e relativi agli immobili conferiti nella Società nel 2010 da Isinvest 1 S.r.l. e non ancora volturati e per questo ancora intestati alla città società.

| Codice Bilancio | D 05 b |
|----------------------|--|
| Descrizione | DEBITI - Debiti verso altri finanziatori Debiti verso altri finanziatori oltre es. successivo |
| Consistenza iniziale | 586.774 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 148.213 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 438.561 |

I debiti verso altri finanziatori oltre l'esercizio successivo sono costituiti dai debiti nei confronti di Isinvest 1 S.r.l. e si riferiscono alle quote capitali da rimborsare oltre i 12 mesi dei rapporti di mutuo intercorrenti nei confronti di Unicredit Corporate Banking e relativi agli immobili conferiti nella Società, non ancora volturati e per questo tuttora intestati ai citati soci. Sebbene classificati come debiti verso banche al 31 dicembre 2010, si è ritenuto opportuno riclassificarli fra i debiti verso altri finanziatori in quanto le banche finanziatrici, alla data di chiusura del presente bilancio, non hanno proceduto a volturare i citati contratti di mutuo.

Debiti verso fornitori

| Codice Bilancio | D 07 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | DEBITI - Debiti verso fornitori Debiti verso fornitori entro es. successivo |
| Consistenza iniziale | 1.496.264 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 788.817 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 707.447 |

La voce Debiti verso fornitori entro l'esercizio successivo presenta la seguente composizione:

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Fornitori | Euro 380.695 |
| Fornitori c/fatture da ricevere | Euro 326.752 |
| <u>Totale</u> | <u>Euro 707.447</u> |

Debiti verso imprese controllate

| Codice Bilancio | D 09 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | DEBITI - Debiti verso imprese controllate Debiti verso imprese controllate entro es. successivo |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 4.151.452 |
| Decrementi | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 4.151.452 |

La voce si riferisce ai seguenti debiti:

- debiti verso Barcaccia 2000 S.r.l. per Euro 4.131.041 relativi al consolidamento dell'IVA di Gruppo;
- debiti verso Alsium S.r.l. per Euro 20.411 relativi al consolidato fiscale ed al consolidamento dell'IVA di Gruppo.

Debiti verso imprese collegate

| Codice Bilancio | D 10 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | DEBITI - Debiti verso imprese collegate Debiti verso imprese collegate entro es. successivo |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 1.860.108 |
| Decrementi | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 1.860.108 |

La voce si riferisce ai seguenti debiti:

- debiti verso Domus Tiburtina S.c.a.r.l. per Euro 1.856.476 relativi alle fatture ricevute e da ricevere per il ribaltamento dei costi;
- debiti verso Domus Licinia S.c.a.r.l. per Euro 3.632 relativi alle fatture ricevute e da ricevere per il ribaltamento dei costi.

Debiti verso controllanti

| Codice Bilancio | D 11 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | DEBITI - Debiti verso controllanti Debiti verso controllanti entro es. successivo |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 67.938 |
| Decrementi | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 67.938 |

I debiti indicati in tabella sono nei confronti della controllante Astrim S.p.A. e si riferiscono per Euro 40.000 al debito maturato per il passaggio del finanziamento soci erogato da Astrim S.p.A. in favore della collegata I.T.E.T. S.p.A. e non ricompreso nel ramo d'azienda conferito da Astrim S.p.A. il 28 dicembre 2012 e quanto ad Euro 27.938 ai debiti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Imvest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data di perfezionamento del conferimento del citato ramo d'azienda.

Debiti tributari

| Codice Bilancio | D 12 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | DEBITI - Debiti tributari esigibili entro es. succ. |
| Consistenza iniziale | 84.793 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 26.925 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 57.868 |

La voce Debiti tributari entro l'esercizio successivo presenta la seguente composizione:

| | |
|---|--------------------|
| Erario c/imposte diverse | Euro 23 |
| Erario c/rit. Redditi lavoro dipendente | Euro 30.355 |
| Erario c/rit. Redditi lavoro autonomo | Euro 27.490 |
| <u>Totale</u> | <u>Euro 57.868</u> |

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

| Codice Bilancio | D 13 a |
|----------------------|---|
| Descrizione | DEBITI - Debiti verso Istituti previdenziali esigibili entro es. succ. |
| Consistenza iniziale | 26.436 |
| Incrementi | 10.694 |
| Decrementi | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 37.130 |

La voce Debiti verso istituti previdenziali entro l'esercizio successivo è così suddiviso:

| | |
|---------------------------|--------------------|
| INPS c/competenze | Euro 28.755 |
| Rateizzazione debito INPS | Euro 8.375 |
| <u>Totale</u> | <u>Euro 37.130</u> |

Altri debiti

| Codice Bilancio | D 14 a |
|----------------------|--|
| Descrizione | DEBITI - Altri debiti esigibili entro es. succ. |
| Consistenza iniziale | 198.781 |
| Incrementi | 34.017 |
| Decrementi | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 232.798 |

La voce Altri Debiti entro l'esercizio successivo presenta la seguente composizione:

| | |
|---|---------------------|
| Debiti verso dipendenti | Euro 28.428 |
| Debiti verso San Genesio Immobiliare S.p.A. | Euro 204.370 |
| <u>Totale</u> | <u>Euro 232.798</u> |

I debiti verso dipendenti si riferiscono al dipendente compreso nel ramo d'azienda conferito da Astrim S.p.A.

I debiti verso San Genesio Immobiliare S.p.A. si riferiscono a passività vantate nei confronti del vecchio socio e relative in parte a pagamenti effettuati per conto della Società e in parte alla quota a breve dei debiti rivenienti dalla conversione dei debiti bancari precedentemente vantati nei confronti della Cassa di Risparmio di San Miniato, controllante di San Genesio Immobiliare S.p.A. Quest'ultimi dovranno essere rimborsati al creditore entro il 31 dicembre 2017 in rate semestrali posticipate a decorrere dal 30 giugno 2012. Il debito è garantito dal credito che Imvest vanta nei confronti di

Operae S.p.A.

| Codice Bilancio | D 14 b |
|----------------------|--|
| Descrizione | DEBITI - Altri debiti esigibili oltre es. succ. |
| Consistenza iniziale | 0 |
| Incrementi | 320.000 |
| Decrementi | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 320.000 |

La voce è incrementata per effetto della quota oltre l'esercizio dei debiti verso San Genesio Immobiliare S.p.A. relativi alla conversione dei debiti bancari precedentemente nei confronti della Cassa di Risparmio di San Miniato, controllante di San Genesio Immobiliare S.p.A. da rimborsarsi in rate semestrali posticipate entro il 31 dicembre 2017.

E) Ratei e risconti passivi

| Codice Bilancio | E 2 |
|----------------------|------------------------|
| Descrizione | Altri Ratei e risconti |
| Consistenza iniziale | 69.081 |
| Incrementi | 83.997 |
| Decrementi | 0 |
| Arrotondamenti (+/-) | 0 |
| Consistenza finale | 153.078 |

CONTI D'ORDINE

| Descrizione | Saldo iniziale | Saldo finale | Variazioni |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| Conti d'ordine del sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 6.067.273 | 5.952.313 | (114.960) |
| Conti d'ordine del sistema improprio dei nostri beni presso terzi | 19.460.000 | 4.400.000 | (15.060.000) |
| Totali | 25.527.273 | 10.352.273 | (15.174.960) |

Operazioni di locazione finanziaria (Leasing)

La voce sistema impegni dei beni altrui presso di noi si riferisce alle seguenti operazioni di locazione finanziaria (Leasing) ancora intestate alla società Isinvest1 S.r.l.:

- **Contratto n. IR/968264**
 - Società erogante: Unicredit Leasing 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: 365
 - Debito residuo: 4.781.115

- **Contratto n. IR/987868**
 - Società erogante: Unicredit Leasing S.p.A.
 - 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: 365
 - Debito residuo: 1.171.198

Garanzie ipotecarie prestate a terzi

La voce sistema improprio dei nostri beni presso terzi si riferisce alle ipoteche concesse dalla Società in favore delle banche finanziatrici dei rapporti di mutuo gravanti sugli immobili di proprietà della Società ma non ancora volturati ed intestati alla Isinvest 1 S.r.l.:

| Banca Finanziatrice | Debitore | Ammontare Garanzia |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| Unicredit Corporate Banking | Isinvest 1 S.r.l. | 3.120.000 |
| Unicredit Corporate Banking | Isinvest 1 S.r.l. | 160.000 |
| Unicredit Corporate Banking | Isinvest 1 S.r.l. | 1.120.000 |
| Totali | | 4.400.000 |

CONTO ECONOMICO**A) Valore della produzione**

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione:

| Descrizione | Saldo eserc. precedente | Saldo eserc. corrente | Variazione |
|---|-------------------------|-----------------------|----------------|
| Ricavi vendite e prestazioni | 917.850 | 1.330.228 | 412.378 |
| Variazione rimanenze di prodotti in lavorazione | - | 35.364 | 35.364 |
| Altri ricavi e proventi | 6.360 | 5 | (6.355) |
| Totali | 924.210 | 1.365.868 | 406.023 |

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite presentano la seguente composizione:

| | |
|---|-----------------------|
| Affitti attivi su immobili di proprietà | Euro 541.172 |
| Ricavi maturati su iniziativa immobiliare di Pietralata (conferimento Astrim) | Euro 715.234 |
| Ricavi per allestimento filiali Cassa di Risparmio di San Miniato | Euro 73.822 |
| <u>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</u> | <u>Euro 1.330.228</u> |

Si precisa che i ricavi dell'esercizio 2012 sono stati prodotti interamente in Italia.

Altri ricavi

La voce altri ricavi si riferisce ad arrotondamenti attivi.

Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione

La variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione dell'esercizio si riferisce ai lavori incrementativi realizzati sull'immobile sito in Acireale, C.so Vittorio Emanuele.

B) Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione dei costi della produzione:

| Descrizione | 31/12/2011 | 31/12/2012 | Variazione |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Costi per mat. Prime | - | 607.082 | 607.082 |
| Costi per servizi | 733.253 | 590.492 | (142.761) |
| Costi per godimento beni di terzi | 379.844 | 369.719 | (10.125) |
| Costi per il personale | 344.451 | 61.146 | (283.305) |
| Ammortamenti e svalutazioni | 110.052 | 2.141.712 | 2.031.660 |
| Oneri diversi di gestione | 69.354 | 35.951 | (33.403) |
| <u>Totale</u> | <u>1.636.954</u> | <u>3.806.102</u> | <u>2.169.148</u> |

Costi per servizi

I costi per servizi sostenuti nell'esercizio 2012 presentano la seguente composizione:

| Descrizione | Euro |
|--------------------------------------|----------------|
| Costi di manutenzione degli immobili | 116.093 |
| Spese condominiali | 2.937 |
| Utenze | 1.794 |
| Premi assicurativi | 4.366 |
| Compensi agli amministratori | 142.400 |
| Compensi ai sindaci | 49.675 |
| Compensi alla società di revisione | 17.271 |
| Consulenze legali e notarili | 46.423 |
| Consulenze fiscali ed amministrative | 76.847 |
| Consulenze varie | 19.203 |
| Spese per la permanenza sul MAC | 69.350 |
| Viaggi e trasferte | 9.607 |
| Rimborsi spese | 34.526 |
| <u>Totale</u> | <u>590.854</u> |

Costi per godimento beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi presentano la seguente composizione:

| Descrizione | Euro |
|---|----------------|
| Fitti passivi | 64.035 |
| Canoni di leasing "Palermo - Thaon de Revel" | 237.921 |
| Canoni di leasing "Acireale - C.so Vittorio Emanuele" | 67.762 |
| <u>Totale</u> | <u>369.719</u> |

Costi per il personale

I costi per il personale presentano la seguente composizione:

| Descrizione | Euro |
|-----------------------------------|---------------|
| Retribuzione personale dipendente | 38.611 |
| Indennità chilometrica dipendenti | 2.700 |
| Contributi previdenziali | 9.833 |
| Accantonamento TFR dipendenti | 10.002 |
| <u>Totale</u> | <u>61.146</u> |

Ammortamenti

Gli ammortamenti presentano la seguente composizione:

| Descrizione | Euro |
|---|------------------|
| Ammortamento spese costituzione | 12.899 |
| Ammortamento spese quotazione MAC | 124.641 |
| Ammortamento immobile Palermo Via Isnello | 2.172 |
| Svalutazione crediti | 2.000.000 |
| <u>Totale</u> | <u>2.141.712</u> |

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione presentano la seguente composizione:

| Descrizione | Euro |
|-------------------------|---------------|
| Arrotondamenti | 3 |
| Imposte e tasse diverse | 30.155 |
| Bolli e vidimazioni | 534 |
| Spese varie | 5.259 |
| <u>Totale</u> | <u>35.951</u> |

C) Proventi e oneri finanziari

| Descrizione | Saldo eserc. precedente | Saldo eserc. corrente | Variazione |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|------------|
| Proventi e Oneri finanziari | 153.846 | 215.896 | 62.050 |

Di seguito il dettaglio delle voci che compongono il saldo fra proventi ed oneri finanziari:

| Descrizione | Euro |
|-------------------------------------|----------------|
| Interessi attivi di conto corrente | (2) |
| Interessi passivi su mutui | 98.633 |
| Interessi passivi su conti correnti | 106.681 |
| Interessi passivi su fornitori | 7.281 |
| Commissioni bancarie | 3.304 |
| Arrotondamenti | 1 |
| <u>Totale</u> | <u>215.898</u> |

E) Proventi e oneri straordinari

I proventi ed oneri finanziari presentano la seguente composizione:

| Descrizione | Euro |
|-----------------------|----------------|
| Proventi Straordinari | 574.027 |
| Oneri straordinari | 202.385 |
| <u>Totale</u> | <u>371.642</u> |

I proventi straordinari si riferiscono alla differenza fra i debiti nei confronti della Cassa di Risparmio di San Miniato iscritti nel bilancio di Imvest al 31 dicembre 2011 e l'ammontare dei debiti attualmente in essere verso San Genesio Immobiliare S.p.A., controllata della Cassa di Risparmio di San Miniato, a seguito della transazione effettuata con quest'ultima in occasione del perfezionamento della scissione parziale proporzionale in favore della Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l.

Gli oneri straordinari si riferiscono, per Euro 200.000, alla rinuncia di parte del finanziamento soci effettuato nei confronti della controllata Barcaccia 2000 S.r.l.

Fiscalità differita

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**

Nel prospetto che segue sono riportati i rapporti con le parti correlate - individuate sulla base del principio contabile IAS 24 - per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012:

| (Importi in Euro) | Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| | Crediti | Debiti | Costi | Ricavi |
| Barcaccia 2000 S.r.l. | 5.843.471 | 4.131.041 | 200.000 | - |
| S.A.E. S.p.A. | 3.164.776 | - | - | 715.234 |
| Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. | 652.092 | 1.856.476 | 604.848 | - |
| Domus Liciniae S.c.a.r.l. | 57.600 | 3.632 | 2.234 | - |
| Astrim S.p.A. | 13.889 | 67.938 | - | - |
| Alsium S.r.l. | - | 20.411 | - | - |
| I.T.E.T. S.p.A. | 40.000 | - | - | - |
| IT Facility | - | 43.350 | - | - |
| Isinvest 1 S.r.l. | 32.357 | 697.333 | 341.695 | - |
| Strucutra S.r.l. | - | 18.646 | - | - |
| Isinvest Retail S.r.l. | - | 16.974 | 64.035 | - |
| Totale | 9.804.185 | 6.855.800 | 1.212.812 | 715.234 |

- Barcaccia 2000 S.r.l. è controllata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 51% del capitale; la società si focalizza sullo sviluppo, completamento e vendita del progetto immobiliare Stagni di Ostia in Roma, sito nel comune di Roma, ed è altresì proprietaria del 100% del capitale di Alsium S.r.l., responsabile della realizzazione ed esecuzione del progetto urbanistico di Pietralata, che a sua volta detiene il 100% del capitale di S.A.E. S.p.A., responsabile del completamento e la vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma di cui detiene la proprietà. I crediti indicati in tabella si riferiscono, per circa Euro 4,3 Mln, ad un finanziamento soci infruttifero ed a crediti commerciali dovuti al consolidato fiscale per i residui circa Euro 1,5 Mln. I debiti nei confronti della controllata sono dovuti al consolidamento dell'IVA di Gruppo. I costi si riferiscono ad una rinuncia di parte del finanziamento soci effettuato nei confronti della controllata.
- S.A.E. S.p.A. è controllata della Società in quanto controllata al 100% da Alsium S.r.l., a sua volta controllata al 100% da Barcaccia 2000 S.r.l., ed è responsabile del completamento e la vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma di cui detiene la proprietà. I ricavi indicati in tabella si riferiscono ai ricavi maturati per lo sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata. I crediti nei confronti di S.A.E. S.p.A. si riferiscono agli stati avanzamento lavori dell'iniziativa immobiliare di Pietralata.
- Domus Tiburtina S.c.a.r.l. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata. I crediti in tabella si riferiscono alle fatture emesse per il ribaltamento dei costi. I debiti si riferiscono invece alle fatture ricevute e da ricevere per il ribaltamento dei costi. I costi si riferiscono ai costi di competenza ribaltati dalla società consortile.
- Domus Liciniae S.c.a.r.l. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata. I crediti in tabella si riferiscono alle fatture emesse per il ribaltamento dei costi nei confronti della società consortile. I debiti si riferiscono invece alle fatture ricevute e da ricevere per il ribaltamento dei costi. I costi si riferiscono ai costi di competenza ribaltati dalla società consortile.
- Astrim S.p.A. controlla la Società in quanto detiene una partecipazione rappresentativa del 62,73% del capitale di quest'ultima. I debiti in tabella si riferiscono in parte al debito per l'acquisto del finanziamento soci in favore di I.T.E.T. S.p.A., per Euro 40 mila, ed ai debiti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Imvest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data del conferimento del citato ramo d'azienda. I crediti si riferiscono ai crediti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Imvest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data del conferimento del citato ramo d'azienda.
- Alsium S.p.A. è controllata della Società in quanto è controllata al 100% da Barcaccia 2000 S.r.l., a sua volta controllata da Imvest. I debiti indicati in tabella si riferiscono ai debiti relativi al consolidato fiscale ed al consolidamento dell'IVA di Gruppo.

- I.T.E.T. S.p.A. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 40% del capitale ed è focalizzata sullo sviluppo, completamento e vendita dell'iniziativa immobiliare situata nel comune di Viterbo. I crediti in tabella si riferiscono ad un finanziamento soci infruttifero erogato nei confronti della collegata.
- IT Facility S.r.l. è parte correlata in quanto indirettamente controllata, in via congiunta, dall'Amministratore Delegato e dal Presidente della Società. I debiti al 31 dicembre 2012, si riferiscono alle spese sostenute nell'esercizio precedente per i lavori incrementativi realizzati sull'immobile sito in Palermo - Via Thaon de Revel.
- Isinvest 1 S.r.l. è parte correlata in quanto controllata da una società in accomandita semplice in cui il Presidente della Società è socio accomandante. I costi indicati in tabella si riferiscono alle spese relative ai lavori incrementativi realizzati sull'immobile sito in Acireale - C.so V. Emanuele ed al rimborso dei canoni di leasing corrisposti dalla Isinvest 1 S.r.l. per conto della Società in relazione ai contratti di leasing ancora da trasferire in capo ad Imvest. I crediti vantati nei confronti di Isinvest 1 S.r.l. si riferiscono ad anticipazioni relative a fatture da ricevere da Isinvest 1 S.r.l. nei confronti di Imvest a gennaio 2012. I debiti di Imvest nei confronti di Isinvest 1 S.r.l. si riferiscono ai contratti di mutuo intrattenuti con Unicredit Corporate Banking gravanti sugli immobili siti in Palermo - Via Isnello e Palazzo Larderìa - ed in Acireale - C.so V. Emanuele, confluiti nella Società a seguito del conferimento effettuato nel dicembre 2010, che alla data di chiusura del presente bilancio non risultano volturati e quindi ancora intestati a Isinvest 1 S.r.l.
- Structura S.r.l. è parte correlata in quanto controllata da una società in accomandita semplice in cui l'Amministratore Delegato della Società è socio accomandante. I debiti indicati in tabella si riferiscono alle somme dovute per il riaddebito dei canoni di locazione per il subaffitto della sede operativa della Società sita nel comune di Palermo relativi all'esercizio precedente.
- Isinvest Retail S.r.l. è parte correlata in quanto controllata da una società in accomandita semplice in cui il Presidente della Società è socio accomandante. I costi indicati in tabella ed i relativi debiti si riferiscono al riaddebito dei canoni di locazione per il subaffitto della sede legale ed operativa sita nel comune di Roma.

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, si segnala che gli amministratori hanno ritenuto i termini delle stesse equi e ragionevoli per gli azionisti.

Oneri finanziari iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale.

Informazioni relative al "fair value" degli strumenti finanziari derivati

Si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

IMVEST S.p.A.

Sede in Roma Via della Croce 87

Capitale sociale Euro 27.798.075,00

Registro Imprese di Roma e Codice fiscale 02989080169

R.E.A. di Roma n. 1286776

Relazione del Collegio Sindacale

al Bilancio chiuso al 31.12.2012 (art. 2429 c.c.)

Signori Azionisti,

il Collegio sindacale ha organizzato la propria attività in ottemperanza all'art. 2403 c.c. ed ispirandosi alle Norme di Comportamento del Collegio sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, per vigilare sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno.

Nel corso dell'anno il Collegio sindacale ha ottenuto dal Consiglio di Amministrazione 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; ha partecipato a tutte le assemblee dei soci svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali può 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; si è riunito, inoltre, con cadenza trimestrale, redigendo i relativi verbali sui quali è riportata l'attività di controllo e vigilanza eseguita.

Osservanza della legge e dello statuto

Le informazioni ottenute dal Consiglio di Amministrazione hanno consentito di accertare che la società opera nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e dello statuto.

Le norme che disciplinano il funzionamento degli organi sociali e dell'attività della società sono oggetto di costante monitoraggio da parte nostra.

Rispetto dei principi di corretta amministrazione

L'attività sociale è costantemente monitorata ed è finalizzata alla conservazione e alla salvaguardia del patrimonio sociale nonché alla creazione di valore. La Società è, a parere di questo Collegio Sindacale amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, è apparsa adeguata alle dimensioni ed all'operatività della società. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra.

Adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio Sindacale, durante il decorso esercizio sociale, ha preso visione degli organigrammi, dei livelli di responsabilità, dei poteri e del flusso delle direttive.

Dall'analisi compiuta dal Collegio emerge la sostanziale correttezza dell'impostazione del sistema amministrativo-contabile che ha soddisfatto le esigenze relative sia al monitoraggio dei fatti di gestione che alla formazione e rappresentazione dei dati dell'esercizio, nonché il tempestivo aggiornamento della contabilità sociale e la tenuta dei libri contabili, civilistici e fiscali.

Bilancio d'esercizio e relazione sulla gestione

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla convocazione dell'assemblea degli azionisti per il giorno 30.04.2012 ore 12,00 in prima convocazione e, ove occorresse per il giorno 03.05.2012, ore 12,00 in seconda convocazione, con il seguente ordine del giorno:

1. Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2012, deliberazioni inerenti e conseguenti;

La Vostra. società ha affidato alla Società di Revisione Iteraudit, iscritto nel registro istituito presso il Ministero ai sensi dell'art. 2409 bis e ss. del c.c..

Il Collegio durante l'esercizio ha collaborato con la suddetta Società anche durante i numerosi incontri svolti presso le sede sociale e presso il luogo nel quale veniva tenuta l'Amministrazione.

Il Collegio Sindacale, con la presente relazione, evidenzia che la società a cui è affidata la Revisione contabile ritiene che:

- il bilancio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione;

- il bilancio è redatto con chiarezza e rappresenta la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società;

- il bilancio è coerente con la relazione sulla gestione.

Per quanto gli compete, il Collegio Sindacale rileva che:

- gli schemi adottati sono conformi alla legge e sono adeguati in rapporto all'attività della società;

- i principi contabili adottati, descritti nella nota integrativa, sono adeguati in relazione all'attività e alle operazioni compiute dalla società;

- il bilancio corrisponde ai fatti e alle informazioni di cui il Collegio sindacale è a conoscenza a seguito delle informazioni ottenute dagli organi sociali e all'attività di vigilanza svolta, con le riserve in merito alla esattezza dei saldi dei conti di bilancio per fatti contabili precedenti all'esercizio 2012.

Entrando nel dettaglio delle poste di bilancio, l'esame dello stato patrimoniale evidenzia una perdita di esercizio di euro 2.284.487, nonché in via sintetica i seguenti valori:

| | |
|------------------------|--------------|
| - Attività | € 38.329.807 |
| - Passività | € 12.768.387 |
| - Patrimonio netto | € 27.845.907 |
| Perdita dell'esercizio | € 2.284.487 |

Il conto economico reca, a sua volta, i seguenti sintetici valori:

| | |
|---------------------------------|---------------|
| - Valore della produzione | € 1.365.868 |
| - Costi della produzione | € - 3.806.102 |
| - Differenza euro | € - 2.440.233 |
| - Proventi e oneri finanziari | € - 215.896 |
| - Proventi e oneri straordinari | € 371.642 |
| - Risultato prima delle imposte | € - 2.284.487 |
| Perdita | € - 2.284.487 |

Il Collegio ha esaminato il progetto di bilancio presentato dal presidente del C.d.A. tenendo conto dei Principi di comportamento del Collegio sindacale raccomandati dal Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili; abbiamo così considerato le disposizioni di legge che regolano il bilancio d'esercizio nonché i principi

contabili emanati dai Consigli nazionali dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili.

La relazione sulla gestione è esauriente e in linea con quanto disposto dall'art. 2428 del codice civile e corrisponde ai dati e alle risultanze del bilancio, fornisce una chiara ed esaustiva informativa alla luce dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità.

Vogliamo però evidenziare come i Vostri Amministratori abbiano deciso di svalutare il credito vantato verso la Società Operae nonostante ci siano elementi positivi nelle cause in corso; essi hanno però apprezzato il periodo di soluzione della causa che non si presenta veloce ed hanno preferito interessare negativamente l'esercizio.

Tale svalutazione è la causa massima dell'ammontare della perdita esposta in bilancio.

Altre informazioni

Si segnala che:

- al collegio sindacale non sono pervenute denunce ex art. 2408 codice civile, né il collegio ha avuto notizia di esposti di qualsiasi natura;
- nel corso dell'esercizio il Collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge;
- non risulta al Collegio sindacale che nel corso dell'esercizio siano state eseguite operazioni atipiche e/o inusuali;
- durante l'esercizio 2012 sono intervenute due operazioni straordinarie ampiamente illustrate dai Vs. Amministratori e cioè:

a) un'operazione di riorganizzazione degli assets che sono confluiti nella Società a seguito di una scissione proporzionale deliberata dall'assemblea del 30/07/2012 con trasferimento di parte delle attività e passività in una Società di nuova costituzione denominata San Genesis Srl. Per effetto di tale operazione il capitale della Invest è stato ridotto a € 11.598.075

b) un'operazione tesa alla crescita aziendale realizzata mediante l'acquisizione di un ramo d'azienda derivante dal conferimento di attività e passività da parte di un importante gruppo operante nel settore dell' energy & facility management denominato Astrim S.p.A..

Tale operazione è stata deliberata dall'assemblea del 28.12.2012 che ha aumentato il capitale a € 27.798.075.

In entrambi i casi il Collegio Sindacale ha assicurato la propria presenza e ha seguito con attenzione lo svolgersi delle operazioni;

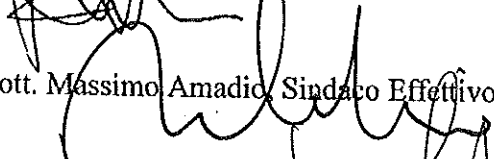
- anche a seguito delle operazioni straordinarie su richiamate, il Collegio giudica necessaria una revisione dell'organizzazione amministrativa e una nuova attribuzione di deleghe operative che si adeguino ad un nuovo organigramma più consono alla nuova realtà nonché alla revisione delle procedure aziendali;
- a seguito della chiusura del mercato MAC da parte di Borsa Italiana e l'accorpamento dello stesso mercato nel mercato AIM , per ragioni organizzative, per il momento la Vs. società si trova in situazione di stallo in attesa della attestazione di un nominated adviser (Nomad) che Invest ha individuato in data 25.02.2013 e che produrrà la predetta attestazione entro il 09.09.2013 consentendo così la permanenza della società alla quotazione nel nuovo mercato;
- la Vostra società, come ora risultante dalle operazioni straordinarie sopra descritte, costituisce un'importante realtà nel settore con evidenti potenzialità da gestire con chiari obiettivi; è anche perciò che, nel corso delle nostre verifiche, abbiamo sollecitato i Vs. Amministratori a ben definire il processo di sviluppo futuro passando anche per una riorganizzazione programmata della attuale situazione finanziaria.

In conclusione della presente Relazione confermiamo di avere svolto la nostra attività di controllo con la piena collaborazione degli organi societari e dei responsabili preposti all'attività amministrativa.

Roma, il 14 aprile 2013 .

Il Collegio sindacale


Dott. Sandro Malevolti, Presidente


Dott. Massimo Amadio, Sindaco Effettivo


Dott. Giorgio Di Stefano, Sindaco Effettivo

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 legale del bilancio d'esercizio di IMVEST S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. 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 legale.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. 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 è stato svolto in maniera coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso 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 14 aprile 2012.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2012 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.

4. Al fine di una migliore comprensione del bilancio, desideriamo segnalare quanto segue:
 - a) Come illustrato nella Nota Integrativa, ad oggi, alcune operazioni di trasferimento derivanti dal ramo di azienda conferito da Isinvest 1 S.r.l., per quanto riguarda (i) i contratti di mutui ipotecari ed (ii) i contratti di leasing, non risultano ancora completate. Infatti gli stessi contratti risultano essere ancora intestati alla società conferente con la conseguenza che il debito residuo dei mutui è classificato come debito verso i soci.
 - b) Le difficoltà nella vendita degli immobili di proprietà, legata anche all'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare, necessaria alla copertura dei fabbisogni finanziari di breve periodo, e le difficoltà economiche incontrate dalla società nei precedenti esercizi, nonché il mancato incasso del credito verso Operae S.p.A in contenzioso, hanno generato fenomeni di tensione finanziaria; la posizione finanziaria netta è negativa ed pari ad Euro 845 migliaia ed i debiti scaduti pari a complessivi Euro 620 migliaia. Di contro, la Società ha previsto nell'esercizio 2013 un sensibile ampliamento della propria operatività nel segmento dello sviluppo immobiliare per effetto del conferimento del ramo di azienda effettuato da Astrim S.p.A. il 28 dicembre 2012. Quanto sopra, ha consentito agli Amministratori di esprimere la loro propria convinzione in merito al superamento della tensione finanziaria incompatibile con la normale gestione aziendale.
5. 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 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 2012.

Roma, 14 aprile 2013

ITER AUDIT S.R.L.

Raffaello Lombardi
(socio amministratore)