



Relazione finanziaria semestrale  
al  
30 giugno 2011

**IMVEST S.p.A.**  
**Relazione finanziaria semestrale**  
**al 30 giugno 2011**

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

Capitale Sociale Euro 15.362.492 i.v.  
Registro delle imprese n. 02989080169  
Tribunale di Roma R.E.A. n. 1286776  
[www.imvest.it](http://www.imvest.it)

## **Composizione degli organi di amministrazione e controllo alla data del 30 giugno 2011**

### **Consiglio di Amministrazione**

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

### **Collegio Sindacale**

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

### **Società di Revisione**

Iter Audit S.r.l.

### **Sponsor**

GE Capital S.p.A.

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

## **RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE DELLA IMVEST S.P.A. AL 30 GIUGNO 2011**

### **Premessa**

La relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2011 della Imvest S.p.A. (di seguito la “Società” oppure “Imvest”) è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 settembre 2011, che ne ha altresì deliberato la pubblicazione.

Imvest 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.
- **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.
- **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 destinati al trading e sviluppo vengono acquisiti tendenzialmente in città di medio grandi dimensioni e comunque con una popolazione non inferiore a 350.000 abitanti.

Il primo semestre dell’esercizio 2011 ha visto la prosecuzione dell’attività di riorganizzazione degli asset confluiti nella Società a seguito dei conferimenti effettuati dai soci a fine 2010, già avviata nel precedente esercizio.

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

Il semestre chiuso al 30 giugno 2011 costituisce il primo periodo di redazione della relazione finanziaria semestrale e non riporta i dati comparativi del semestre chiuso al 30 giugno 2011 in quanto la comparazione sarebbe poco significativa dato il fatto che la Società risulta dalla trasformazione della DR S.r.l. intervenuta il 3 dicembre 2010 e ha modificato sostanzialmente il proprio perimetro a seguito dei conferimenti effettuati dai soci il 3 e 10 dicembre 2010.

### **Il contesto operativo**

L’economia mondiale nel primo trimestre dell’anno in corso ha rallentato nonostante un’espansione ancora robusta nei paesi emergenti.

Nell’area dell’euro il PIL nel primo trimestre dell’anno è cresciuto dello 0,8 per cento sul periodo precedente, dopo il modesto incremento registrato alla fine del 2010. L’accelerazione ha avuto natura in parte temporanea, riflettendo un recupero degli investimenti in costruzioni, che nei mesi

autunnali si erano contratti a causa delle avverse condizioni meteorologiche, ed in parte derivante dall'aumento degli acquisti di beni strumentali. La crescita della spesa delle famiglie è proseguita a ritmi modesti. L'impulso delle esportazioni è stato parzialmente compensato dal rialzo delle importazioni.

È rimasta ampia l'eterogeneità fra i maggiori paesi. In Germania il prodotto ha segnato un'espansione quasi doppia rispetto alla media dell'area; l'incremento è stato dello 0,9 per cento in Francia e appena positivo in Italia (0,1 per cento). Gli indicatori congiunturali prefigurano nel secondo trimestre un'espansione del prodotto a ritmi più contenuti. Nel mese di giugno segnali di maggiore incertezza sull'intensità della ripresa sono giunti dal peggioramento di alcuni indicatori che stimano la dinamica trimestrale del prodotto dell'area.

Le prospettive relative all'andamento economico continuano pertanto ad essere soggette a rischi sostanzialmente bilanciati in un contesto contraddistinto da incertezza.

Per quanto riguarda l'Italia, area geografica di riferimento della Società, nel primo trimestre di quest'anno la crescita è stata solo lievemente positiva; nel confronto con la fine del 2010, al miglioramento dell'interscambio con l'estero si è contrapposta la stagnazione della domanda nazionale. Sulle decisioni di spesa delle famiglie ha influito la debole dinamica dei redditi reali, che risente delle condizioni del mercato del lavoro e dell'accelerazione dei prezzi al consumo. Secondo quanto emerge dagli indicatori congiunturali, la crescita si sarebbe tuttavia rafforzata nel secondo trimestre, portandosi su ritmi simili a quelli medi dell'area dell'euro; essa avrebbe tratto sostegno dal recupero della produzione industriale, che ha interrotto il ristagno in atto dallo scorso autunno. Si prefigurano però alcuni elementi di incertezza sull'intensità della ripresa: l'attività industriale, dopo l'incremento di aprile, si è indebolita. Il PIL italiano si stima in crescita dell'1,0 per cento quest'anno e dell'1,1 nel 2012. Il contributo principale alla dinamica del prodotto continuerebbe a provenire dalle esportazioni; dato il contestuale incremento delle importazioni, l'apporto degli scambi con l'estero alla crescita dell'economia sarebbe sostanzialmente nullo quest'anno e lievemente positivo il prossimo. La ripresa degli investimenti si rafforzerebbe gradualmente; la crescita dei consumi resterebbe inferiore a quella del PIL.

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.

I dati consuntivi relativi all'andamento dei prezzi nel 2010 del comparto immobiliare europeo delineano un quadro piuttosto variegato, con mercati che fanno registrare significativi incrementi, altri caratterizzati da importanti flessioni, altri improntati alla stabilità, altri ancora che iniziano a mostrare segnali di ripresa dopo una profonda crisi. Tale situazione è tipica di una fase post recessiva, anche se vi sono alcuni elementi che impongono cautela nel valutare esaurito il ciclo precedente. In questa fase l'aumento dei prezzi non sembra scaturire da un aumento della domanda immobiliare ma, piuttosto, da una congiuntura favorevole dei tassi di interesse sui mutui. Per chi ha accesso al credito, il momento pare propizio, anche se, rispetto al passato, le restrizioni praticate dal sistema creditizio europeo penalizzano fortemente la domanda potenziale, quella di prima casa. Le politiche degli istituti di credito, sempre più avverse al rischio e propense al consolidamento dei prestiti già in essere, favoriscono la domanda "solubile" con capacità di risparmio e spesa, interessata alle tipologie immobiliari di fascia medio-alta presenti sul mercato, stimolandone la crescita dei valori. Se questi sono i presupposti della ripresa si tratta, allora, di una situazione di fragilità che potrà essere superata solo grazie ad un più efficiente funzionamento del mercato del credito.

La ripresa degli investimenti immobiliari in Europa, che ha contraddistinto il 2010 spingendo gli operatori del settore ad ipotizzare un risveglio dell'immobiliare, ha trovato parziale conferma nei primi mesi dell'anno in corso. Il volume complessivo, nel primo trimestre 2011, si è attestato ad un livello leggermente inferiore rispetto a quello del quarto trimestre 2010 (fenomeno riconducibile al fatto che negli ultimi mesi dell'anno, tendenzialmente, il volume degli investimenti è più elevato rispetto ai primi), ma di gran lunga superiore all'analogo dato registrato nel primo trimestre 2010. Gli operatori del mercato prevedono che l'attuale tendenza positiva trovi conferma nel corso del 2011, con volumi che si dovrebbero attestare su livelli superiori rispetto al 2010 prevedendo che si possano raggiungere 102 miliardi di euro (a fronte di 95 miliardi di euro del 2010).

In merito alla destinazione degli investimenti, mentre nel biennio 2008-2009 e in parte anche nel 2010 gli investitori, per ridurre la componente di rischio, avevano privilegiato i mercati domestici e quelli "core" maturi (Regno Unito, Francia e Germania), attualmente si assiste ad un incremento del volume degli investimenti verso altre realtà, quali i Paesi dell'Europa centro-orientale. Viceversa, i Paesi che stanno ancora accusando le pesanti conseguenze della crisi economica, come Portogallo e Grecia soprattutto, dovrebbero osservare una consistente e generalizzata riduzione del volume degli stessi.

Per quanto riguarda il nostro paese, la domanda di immobili in tutti i comparti è tutt'oggi fortemente depressa, complice la lentezza della ripresa economica ed il perdurare dell'incertezza sulla evoluzione della congiuntura.

Inoltre, le incertezze legate alla sostenibilità del debito, aggravate dalle recenti incursioni speculative, unitamente all'incapacità di realizzare riforme strutturali coerenti con la gravità del quadro, pongono l'Italia in una posizione di oggettivo svantaggio nell'ambito della strategia di allocazione di risorse da parte degli investitori internazionali.

Il mercato corporate del nostro paese rimane, dunque, prevalentemente prerogativa degli investitori domestici, trovandosi a scontare le conseguenze dell'innalzamento del livello di rischiosità del contesto che, se non funge da deterrente già nella fase di selezione degli investimenti, viene comunque apprezzato in sede di definizione degli spread sui tassi di riferimento, rappresentando un ostacolo pressoché insormontabile alla definizione delle operazioni.

Sul fronte del mercato degli investimenti non si intravedono elementi che giustifichino manifestazioni di ottimismo, ed anche per quello al dettaglio la situazione continua a presentarsi preoccupante. A pesare negativamente, più della percezione di rischiosità del contesto è, in questo caso, la distanza che si è venuta a creare tra la capacità di spesa della domanda potenziale e gli attuali valori di mercato, oltre al venir meno del clima di fiducia, quasi irrazionale, che aveva accompagnato una fase espansiva molto prolungata. Nonostante il crollo di quasi il 30% dei livelli di attività rispetto ai picchi del comparto residenziale, i prezzi continuano ad evidenziare, a tutt'oggi, un'eccellente capacità di tenuta.

Alle abituali lentezze di adattamento riconducibili alla componente di utilizzo insita nell'investimento si aggiunge l'inefficienza del processo di recupero coattivo in caso di insolvenza del mutuatario da parte delle banche, che tendono ad avere un atteggiamento di disponibilità nei confronti di famiglie e imprese in difficoltà piuttosto che avventurarsi in faticose dismissioni. Il mancato arrivo sul mercato di molti immobili a garanzia di mutui entrati in sofferenza ha consentito di non accrescere ulteriormente la pressione ribassista sulle quotazioni.

In un contesto che, in breve tempo, ha visto sviluppare una diffusa e massiccia dipendenza dal credito per garantire l'accesso al settore, il mantenimento dei livelli di prezzo raggiunti, a fronte di

un deterioramento delle capacità reddituali attuali e prospettiche, nonché di un significativo irrigidimento dei criteri che disciplinano l’allocazione da parte delle banche, rappresenta di fatto una barriera all’entrata quasi insormontabile.

Tale fenomeno risulta particolarmente penalizzante per le localizzazioni secondarie, dove la componente di domanda primaria, che ha visto, da un lato, ridursi la solidità della propria situazione reddituale e, dall’altro, complicarsi la via di accesso al credito, risulta largamente preponderante.

Alla luce di quanto descritto, non deve sorprendere la contrazione delle transazioni residenziali registrata nel primo trimestre del 2011 che, secondo gli operatori del settore, dovrebbe essersi addirittura lievemente aggravata nel secondo. La prospettiva di un nuovo minimo dei volumi di compravendita appare oggi pressoché certa.

Se fino a qualche mese fa, la ripresa dell’economia e il ritorno ad una situazione di “normalità allocativa” da parte degli istituti di credito rappresentavano gli elementi che, in prospettiva, potevano favorire una graduale riduzione della distanza tra domanda e offerta, il contesto appare oggi meno favorevole, al punto da non potersi escludere un aggiustamento dei prezzi più marcato rispetto alle tendenze in atto.

A ciò si aggiungono anche criticità dal lato dell’offerta, in particolare l’ingente mole delle iniziative in fase di sviluppo o anche solo programmate, da una parte, e le garanzie immobiliari di crediti in default che le banche stanno faticosamente cercando di gestire, dall’altra, rischiano, infatti, di concorrere ad alimentare un mercato incapace di garantire un adeguato assorbimento.

In assenza di una repentina correzione al ribasso dei prezzi (specie nelle localizzazioni secondarie) e di un allentamento dei criteri di concessione del credito è impossibile ipotizzare che l’offerta attuale e prospettica trovi riscontro nelle autonome capacità di assorbimento della domanda e di conseguenza un’effettiva ripresa del mercato.

La non edificante situazione del mercato immobiliare trova conferma nell’andamento dei principali indicatori; ed in particolare:

- (i) nell’allungamento dei tempi medi di vendita e di locazione, con l’eccezione dei tempi di locazione per le abitazioni, e nella consistenza degli sconti praticati sui prezzi richiesti;
- (ii) nella diminuzione dei prezzi delle abitazioni, dei negozi e degli uffici; e
- (iii) nella riduzione del numero delle compravendite.

Le tabelle di seguito riportate illustrano le variazioni dei tempi medi di vendita e di locazione nel periodo 2006 – giugno 2011 con riferimento al mercato italiano (fonte dati: Nomisma).

#### Tempi medi di vendita espresso in termini di mesi – media 13 grandi aree urbane italiane

Comparti	2006	2007	2008	2009	2010	Giu-2011
- Abitazioni	4,4	5,0	5,8	6,1	6,2	6,4
- Uffici	5,7	6,2	7,2	7,8	8,1	8,5
- Negozi	5,1	5,7	6,4	7,1	7,5	7,6

(Fonte: Nomisma)

#### Tempi medi di locazione espresso in termini di mesi – media 13 grandi aree urbane italiane

Comparti	2006	2007	2008	2009	2010	Giu-2011
- Abitazioni	2,9	3,0	2,9	3,0	3,1	3,2
- Uffici	4,2	4,5	4,8	5,3	5,6	6,0
- Negozi	4,3	4,4	4,5	5,1	5,4	5,7

*(Fonte: Nomisma)*

Se per le abitazioni è oramai da circa 2 anni che si riscontrano tempi di vendita pressoché stabili, questi ultimi continuano ad accrescersi con riferimento agli altri comparti immobiliari. Non diversamente il segmento locativo, ove si assiste ad una crescita delle tempistiche contrattuali con la sola eccezione delle unità residenziali.

Le tabelle di seguito riportate illustrano le variazioni percentuali annuali dei prezzi medi degli immobili (calcolate su di un campione di 13 grandi aree urbane) relativamente agli ultimi nove anni con riferimento al mercato italiano. Si segnala che tali variazioni si riflettono con modalità differenti in relazione alla localizzazione ed alla tipologia degli immobili.

#### Variazioni percentuali annuali dei prezzi medi – media 13 grandi aree urbane italiane

Comparti	Giu-2003	Giu-2004	Giu-2005	Giu-2006	Giu-2007	Giu-2008	Giu-2009	Giu-2010	Giu-2011
- Abitazioni	9,8%	10,8%	8,4%	6,8%	5,6%	4,2%	(3,5%)	(2,6%)	(1,3%)
- Uffici	8,4%	9,3%	7,2%	5,9%	6,1%	5,8%	(2,1%)	(2,8%)	(1,6%)
- Negozi	8,4%	9,2%	7,4%	5,9%	6,2%	6,2%	(1,4%)	(2,3%)	(1,3%)

*(Fonte: Nomisma)*

In particolare, mentre gli immobili usati ed in periferia risentono maggiormente dell'indebolimento del settore, il mercato del pregio e delle zone centrali è sostanzialmente stabile e il mercato dei negozi delle "high street" sembra non risentire della crisi. La domanda di spazi "prime" nelle vie del lusso in tutto il mondo è sempre attiva e spesso supera l'offerta disponibile, premendo sulle quotazioni.

Le tabelle di seguito riportate illustrano il numero delle compravendite sul territorio italiano effettuate nel corso del 2009/2010 e nel primo trimestre del 2011 e le loro variazioni percentuali. Si rileva che le transazioni hanno ceduto maggiormente rispetto ai prezzi e che l'andamento delle stesse fa prefigurare un nuovo minimo dei volumi di compravendita.

#### Numero di compravendite concluse sul territorio italiano

	I trim.09	II trim.09	III trim.09	IV trim.09	I trim.10	II trim.10	III trim.10	IV trim.10	I trim.11
<b>Residenziale</b>	136.115	163.973	132.816	176.241	141.920	171.420	129.296	169.243	136.718
<b>Terziario</b>	3.455	4.349	3.058	5.300	3.409	3.738	2.967	5.134	3.258
<b>Commerciale</b>	8.730	10.219	7.664	10.964	8.682	9.743	6.895	10.755	7.909
<b>Produttivo</b>	2.529	3.171	2.671	3.909	2.525	3.037	2.221	4.065	2.473

*(Fonte: Agenzia del Territorio)*

#### Variazione % delle compravendite concluse sul territorio italiano

	I trim.09	II trim.09	III trim.09	IV trim.09	I trim.10	II trim.10	III trim.10	IV trim.10	I trim.11
<b>Residenziale</b>	-17,8%	-12,3%	-11,0%	-3,2%	4,3%	4,5%	-2,7%	-4,1%	-3,7%
<b>Terziario</b>	-19,2%	-4,2%	-18,9%	0,4%	-1,3%	-14,0%	-3,0%	-3,5%	-4,4%
<b>Commerciale</b>	-23,2%	-13,7%	-17,7%	-12,8%	-0,5%	-4,7%	-10,0%	-2,0%	-8,9%
<b>Produttivo</b>	-32,2%	-19,1%	-17,1%	-11,3%	-0,2%	-4,2%	-16,8%	4,0%	-2,1%

*(Fonte: Agenzia del Territorio)*

Va comunque precisato che all'interno del comparto immobiliare italiano esistono due segmenti con



andamenti e dinamiche sostanzialmente differenti. Quello degli stabili a reddito e ben locati o degli immobili ubicati in zone centrali e di pregio o per quelli con elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale, per i quali, anche in un contesto difficile come quello attuale, vi è una domanda sempre significativa e quello degli immobili senza qualità e periferici dove la domanda si è ridotta notevolmente.

### **Andamento della Società nel semestre**

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari della Società al 30 giugno 2011 nonché i pi:

<i>(valori espressi in Euro)</i>	<b>30 giugno 2011</b>	<b>30 giugno 2010</b>
Valore della produzione	330.989	N.D.
Differenze tra valore e costi della produzione	(397.777)	N.D.
Reddito (perdita) netta	(493.010)	N.D.
	<b>30 giugno 2011</b>	<b>31 dicembre 2010</b>
Patrimonio immobiliare di proprietà (valori a bilancio)	21.934.632	21.665.718
Patrimonio netto complessivo (A)	16.522.894	16.965.904
Indebitamento finanziario netto (B)	7.094.445	6.398.499
Capitale investito netto (A+B)	23.617.339	23.364.403

Il dettaglio e l'analisi dei valori esposti sono presentati nelle "Note illustrative" ai prospetti contabili.

Il risultato netto del primo semestre 2011 risulta negativo per 493.010 Euro in quanto risente, sul fronte dei ricavi, dei ritardi registrati nella locazione degli immobili con destinazione "reddito" e dei ritardi registrati sulle vendite degli immobili di proprietà, i cui lavori sono in via di completamento. Il risultato del primo semestre 2011 risente altresì di alcuni costi non ricorrenti relativi alle consulenze funzionali alla quotazione della Società sul Mercato Alternativo del Capitale (di seguito "MAC") di Borsa Italiana.

La struttura patrimoniale non ha subito variazioni di rilievo nel corso del primo semestre 2011: il Patrimonio Netto diminuisce per effetto della perdita registrata nel semestre, al netto dell'aumento di capitale di 50.000 Euro comprensivo di sovrapprezzo sottoscritto in sede di ammissione alle negoziazioni sul MAC, e la Posizione Finanziaria Netta subisce un incremento di 695.946 Euro per effetto dei debiti a breve accesi dalla Società nel semestre e relativi alla gestione del circolante.

### **Eventi significativi del primo semestre 2010:**

Il risultato economico del primo semestre 2010 risente della discontinuità nella generazione dei ricavi registrabile nei vari periodi dell'esercizio. È, infatti, caratteristico dell'attività di compravendita immobiliare che i relativi ricavi connessi con le plusvalenze da alienazione sorgano solo alla conclusione dell'operazione e che quindi il flusso di tali compensi possa presentare punte di discontinuità.

#### *La quotazione sul Mercato Alternativo del Capitale di Invest*

Evento di rilievo del primo semestre 2011 è la quotazione di Invest sul MAC (negoziazioni avviate il 31 marzo 2011). Sono state sottoscritte 45.045 azioni ordinarie nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato in data 3 dicembre 2010 al prezzo di 1,11 euro ciascuna per un controvalore complessivo di circa 50.000 euro. Il capitale sociale di Invest è, a seguito delle predette sottoscrizioni, pari a 15.362.492 euro composto da 15.362.357 azioni, senza indicazione del valore nominale. Attraverso la quotazione sul Mercato Alternativo del Capitale la Società ha incrementato la propria visibilità e reso più agevole l'ingresso di nuovi soggetti nella compagine sociale.

#### *Sottoscrizione del preliminare "Corso Catalafimi"*

La Società ha sottoscritto un contratto preliminare, versando una caparra di 100.000 Euro, per l'acquisto, a prezzo di costruzione pari a 300.000 Euro, di due unità immobiliari site nel Comune di Palermo, in Corso Catalafimi, destinate alla rivendita. Alla data della presente i lavori non sono stati ancora avviati e si prevede di completare gli stessi e procedere alla rivendita degli immobili entro la fine del primo semestre 2012.

Nel corso del 1° semestre 2011 non vi sono da segnalare cessioni di immobili.

### **Eventi successivi al 30 giugno 2010**

La gestione della Società è proseguita normalmente e non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo il 30 giugno 2010, oltre a quelli riportati in seguito. E' proseguita l'attività della Società rivolta alla locazione degli immobili disponibili parallelamente alla ricerca di nuove opportunità di investimento.

#### *Appalto rifacimento filiale della Cassa di Risparmio di San Miniato*

La Società ha acquisito nel corso del mese di luglio un appalto per il rifacimento di un'agenzia bancaria della Cassa di Risparmio di San Miniato sita a Viareggio. La Società vuole in tal modo acquisire le competenze che le permettano di offrire allo stesso cliente e ad altri istituti di credito il medesimo servizio in forma standardizzata.

### **Operazioni con parti correlate**

Alla data della presente relazione, la Società non risulta essere sottoposta a direzione e coordinamento da alcuna altra impresa.

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 il semestre chiuso al 30 giugno 2011:

(Importi in Euro)	Semestre chiuso al 30 giugno 2011			
	Costi	Ricavi	Crediti	Debiti
Isinvest 1 S.r.l.	361.285	-	-	95.186
Isinvest Retail S.r.l.	15.882	-	-	6.240
IT Facility S.r.l.	110.000	-	-	72.000
Structura S.r.l.	15.000	-	-	17.500
San Genesio Immobiliare S.p.A.	-	-	3.996	150.412
Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A.	81.563	28	-	6.036.845
<b>Totale</b>	<b>583.729</b>	<b>28</b>	<b>3.996</b>	<b>6.378.183</b>

- Isinvest 1 S.r.l. è socia della Società con una partecipazione del 43,41%. I costi indicati in tabella per il primo semestre 2011, ed i relativi debiti al 30 giugno 2011, si riferiscono ai lavori di manutenzione sugli immobili di proprietà della Società, alle spese relative ai lavori incrementativi realizzati sull'immobile sito in Acireale - C.so V. Emanuele, al rimborso dei canoni di leasing corrisposti dalla Isinvest 1 S.r.l. per conto della Società e relativi ai contratti di leasing ancora da trasferire in capo ad Imvest e al rimborso dei costi sostenuti all'inizio dell'anno dalla Isinvest 1 S.r.l. per i dipendenti poi trasferiti nella Imvest a seguito del conferimento del ramo d'azienda.
- 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 per il primo semestre, 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.
- IT Facility S.r.l. è parte correlata in quanto indirettamente controllata, in via congiunta, dall'Amministratore Delegato e dal Presidente della Società. I costi indicati in tabella per il primo semestre 2011, ed i relativi debiti al 30 giugno 2011, si riferiscono alle spese relative ai lavori incrementativi realizzati sull'immobile sito in Acireale - C.so V. Emanuele.
- 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 costi indicati in tabella per il primo semestre ed i debiti al 30 giugno 2011 si riferiscono al riaddebito dei canoni di locazione per il subaffitto della sede operativa della Società sita nel comune di Palermo.
- San Genesio Immobiliare S.p.A. è socia di Imvest con una partecipazione del 31,27%. I debiti al 30 giugno 2011 indicati in tabella si riferiscono al riaddebito alla Società dei costi relativi al ramo d'azienda oggetto del conferimento sostenuti per conto di Imvest dal socio nel periodo compreso fra il 30 settembre 2010 ed il 10 dicembre 2010.
- Cassa di risparmio di San Miniato S.p.A. partecipa al 70% la San Genesio Immobiliare S.p.A., socia della Società con una partecipazione del 31,27%. Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. è parte mutuante di contratti di mutuo e finanziamento stipulati con la Società. I ricavi indicati in tabella si riferiscono agli interessi attivi maturati su conti correnti; i costi sono relativi agli interessi passivi e alle commissioni passive maturati nel corso del primo semestre sui citati finanziamenti; infine i debiti si riferiscono alle quote capitali residue dei mutui e ai saldi negativi di conto corrente al 30 giugno 2010.

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

**Azioni proprie**

Al 30 giugno 2011 la Società non detiene azioni proprie né nel corso del primo semestre 2011 ha detenuto azioni proprie.

Roma, li 28 settembre 2011

Per il Consiglio di Amministrazione  
Raffaele Israilovici  
*(Presidente)*

**PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA AL 30 GIUGNO 2011****Attivo**

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2011	31/12/2010
<b>A)</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI</b>		-	-
<b>B)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>			
	<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	1		
	1) Costi di impianto e ampliamento		234.014	51.596
	<b>I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		<b>234.014</b>	<b>51.596</b>
	<b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>			
	1) Terreni e fabbricati	2	7.799.269	7.800.355
	5) Immobilizzazioni in corso e acconti	3	9.133.682	9.033.682
	<b>II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		<b>16.932.951</b>	<b>16.834.037</b>
	<b>III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		-	-
<b>B</b>	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>17.166.965</b>	<b>16.885.633</b>
<b>C)</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
	<b>I) RIMANENZE</b>			
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4	1.398.667	1.228.667
	4) Prodotti finiti e merci	5	3.603.014	3.603.014
	<b>I) TOTALE RIMANENZE</b>		<b>5.001.681</b>	<b>4.831.681</b>
	<b>II) CREDITI</b>			
	1) Clienti			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	6	5.487.060	5.460.000
	1) TOTALE Clienti		5.487.060	5.460.000
	4-bis) Crediti tributari			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	7	110.633	140
	4-bis) TOTALE Crediti tributari		110.633	140
	5) Altri			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	8	228.221	38.209
	5) TOTALE Altri		228.221	38.209
	<b>II) TOTALE CREDITI</b>		<b>5.825.914</b>	<b>5.539.941</b>
	<b>III) ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE</b>		-	-
	<b>IV) DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>			
	3) Denaro e valori in cassa	9	6.898	7.080
	<b>IV) TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>		<b>6.898</b>	<b>7.080</b>
<b>C</b>	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>10.834.493</b>	<b>10.378.702</b>
<b>D)</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>			
	2) Altri ratei e risconti	10	87.049	4.409
<b>D</b>	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>		<b>87.049</b>	<b>4.409</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>28.088.507</b>	<b>27.268.744</b>

**Passivo**

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2011	31/12/2010
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	<b>I) CAPITALE</b>	11	15.362.537	15.317.492
	<b>II) RISERVA DA SOVRAPREZZO DELLE AZIONI</b>	12	1.705.743	1.700.788
	<b>III) RISERVA DI RIVALUTAZIONE</b>		-	-
	<b>IV) RISERVA LEGALE</b>		-	-
	<b>V) RISERVA STATUTARIE</b>		-	-
	<b>VI) RISERVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO</b>		-	-
	<b>VII) ALTRE RISERVE</b>		-	-
	<b>VIII) UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO</b>	13	(52.376)	-
	<b>IX) UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO</b>		(493.010)	(52.376)
<b>A</b>	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>16.522.894</b>	<b>16.965.904</b>
<b>B)</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>			
	1) Fondi trattamento quiescenza e obblighi simili		37.734	37.734
	2) Fondi per imposte, anche differite		3.428.270	3.428.270
<b>B</b>	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		<b>3.466.004</b>	<b>3.466.004</b>
<b>C)</b>	<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	14	<b>62.921</b>	<b>55.788</b>
<b>D)</b>	<b>DEBITI</b>			
	4) Debiti verso Banche			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	15	3.740.032	2.949.711
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo	16	3.361.311	3.455.808
	<b>4) Totale Debiti verso Banche</b>		<b>7.101.343</b>	<b>6.405.579</b>
	7) Debiti verso Fornitori	17		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		510.315	102.866
	<b>7) Totale Debiti verso Fornitori</b>		<b>510.315</b>	<b>102.866</b>
	12) Debiti Tributari	18		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		31.293	2.155
	<b>12) Totale Debiti Tributari</b>		<b>31.293</b>	<b>2.155</b>
	13) Debiti verso Istituti previdenziali	19		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		15.446	1.793
	<b>13) Totale Debiti verso Istituti previdenziali</b>		<b>15.446</b>	<b>1.793</b>
	14) Altri Debiti	20		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		268.230	41.922
	<b>13) Totale Altri Debiti</b>		<b>268.230</b>	<b>41.922</b>
<b>D</b>	<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>7.926.627</b>	<b>6.781.048</b>
<b>E)</b>	<b>RATEI E RISCOINTI</b>	21		
	2) Altri ratei e risconti		110.061	-
<b>E</b>	<b>TOTALE RATEI E RISCOINTI</b>		<b>110.061</b>	<b>-</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>28.088.507</b>	<b>27.268.744</b>

**Conti d'ordine**

	Descrizione	30/06/2011	31/12/2010
A)	Conti d'ordine del sistema improprio dei beni altrui presso di noi	5.798.344	5.963.282
B)	Conti d'ordine del sistema improprio degli impegni	869.673	-
C)	Conti d'ordine del sistema improprio dei rischi	-	-
D)	Conti d'ordine del sistema improprio dei nostri beni presso terzi	-	-
E)	Raccordo tra norme civili e fiscali	-	-
	<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>6.668.017</b>	<b>5.963.282</b>

**PROSPETTO DEL RISULTATO ECONOMICO AL 30 GIUGNO 2011**

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2011
<b>A)</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
	1) Ricavi delle vendite e prestazioni	A	328.388
	5) Altri ricavi e proventi		2.601
<b>A</b>	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>330.989</b>
<b>B)</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
	7) Servizi	B	247.101
	8) Godimento beni di terzi	C	195.820
	9) Personale	D	
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		167.640
	b) oneri sociali		40.470
	c) trattamento fine rapporto		7.133
	d) altri costi		110
	9) Totale per il Personale		215.353
	10) Ammortamenti e svalutazioni	E	
	a) ammortamento immobilizzazioni immateriali		16.380
	b) ammortamento immobilizzazioni materiali		1.086
	10) Totale Ammortamenti e svalutazioni		17.466
	14) Oneri diversi di gestione		53.026
<b>B</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>728.766</b>
<b>A-B</b>	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</b>		<b>(397.777)</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
	16) Altri proventi finanziari	F	28
	17) Interessi passivi e oneri finanziari	F	(95.260)
<b>15+16±17</b>	<b>TOTALE DIFFERENZA PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>(95.232)</b>
<b>D)</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>		-
<b>E)</b>	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
	20) Proventi straordinari		-
	21) Oneri straordinari		(1)
<b>20-21</b>	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>		<b>(1)</b>
	<b>TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(493.010)</b>
	22) Imposte sul reddito d'esercizio	G	-
<b>23</b>	<b>Utile (perdita) di periodo</b>		<b>(493.010)</b>



**MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO NEL PRIMO SEMESTRE 2011**

(Importi in Euro)	Capitale sociale	Ris. rivalut.	Ris. legale	Ris. statutaria	Riserv arrot. Bilanc.	Ris. sovrapp. Azioni	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio 2010</b>	10.400	-	-	-	-	-	(8.680)	-3.148	-1.428
Destinazione risultato d'esercizio:									
- Attribuzione di dividendi									
- Altre destinazioni									
Altre variazioni:									
- Sottoscrizione capitale sociale	15.307.092					1.700.788	8.680		17.016.560
- Arrotondamenti									
Risultato dell'esercizio 2010:								(49.228)	(49.228)
<b>Alla chiusura dell'esercizio 2010</b>	15.317.492	-	-	-	-	1.700.788	-	(52.376)	16.965.904
<b>All'inizio dell'esercizio 2011</b>	15.317.492	-	-	-	-	1.700.788	(52.376)	-	16.965.904
Destinazione risultato d'esercizio:									
- Attribuzione di dividendi									
- Altre destinazioni									
Altre variazioni:									
- Sottoscrizione capitale sociale	45.045					4.955			50.000
- Arrotondamenti									
Risultato dell'esercizio 2011:								(493.010)	(493.010)
<b>Alla chiusura dell'esercizio 2011</b>	15.362.537	-	-	-	-	1.705.743	(52.376)	(493.010)	16.522.894

## **NOTE ILLUSTRATIVE ALLA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2011**

Imvest S.p.A. (nel seguito in breve, “Imvest” o “Società”) è una società attiva nel settore immobiliare. L’offerta si articola su tre principali linee di business: locazione immobiliare, facility management e compravendita immobiliare.

La presente relazione finanziaria semestrale (nel seguito in breve, la “**Relazione**”) si riferisce al primo semestre 2011 e più precisamente al periodo dal 1 gennaio 2011 al 30 giugno 2011.

La Relazione corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l’obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico del semestre, 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 struttura dei prospetti contabili è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli art. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall’art. 2423-ter.

Imvest, soltanto a decorrere dall’esercizio 2011, è tenuta alla predisposizione della relazione semestrale in forza della quotazione della Società sul MAC avviata il 31 marzo 2011. Dato che la Società risulta dalla trasformazione della DR S.r.l. intervenuta il 3 dicembre 2010 e che la stessa ha modificato sostanzialmente il proprio perimetro a seguito dei conferimenti effettuati dai soci il 3 e 10 dicembre 2010, non è stato predisposto alcun prospetto di raffronto riferito al 30 giugno 2010 per il conto economico. La comparazione patrimoniale è stata eseguita con il bilancio chiuso al 31 dicembre 2010.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI**

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 poste 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 al bilancio chiuso al 31 dicembre 2010.

La Relazione così come le note esplicative, 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 del Codice Civile. 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 riverseranno 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, ultimo comma, Codice Civile. Nel semestre di riferimento della Relazione non vi sono state deroghe.

**Note di commento alle voci della Relazione****PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA: ATTIVO****IMMOBILIZZAZIONI****Immobilizzazioni immateriali (1)**

Di seguito si fornisce un dettaglio della movimentazione delle immobilizzazioni immateriali, costituite interamente dai costi di impianto e ampliamento:

<u>Costi di impianto e di ampliamento</u>	
Consistenza iniziale 31/12/2010	51.596
Incrementi I sem. 2011	211.697
Decrementi I sem. 2011	-
Ammortamenti I sem. 2011	29.279
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	234.014

La voce è costituita da:

Spese di costituzione	64.673
Spese quotazione MAC	198.620
Fondo ammortamento spese di costituzione	(19.348)
Fondo ammortamento spese quotazione MAC	(9.931)
<b>Totale</b>	<b>234.014</b>

Le spese di costituzione riguardano le spese di trasformazione di Invest da società a responsabilità limitata in società per Azioni e quelle relative alle operazioni di conferimento effettuate dai soci nel dicembre 2010.

Le spese quotazione MAC riguardano le spese sostenute per l'ammissione alla quotazione sul Mercato Alternativo del Capitale di Borsa Italiana S.p.A.. L'ammissione alle negoziazioni è stata decretata con provvedimento 25 Marzo 2011 e le negoziazioni sono state inviate in data 31 Marzo 2011.

Gli ammortamenti sono stati effettuati, per quanto riguarda le spese di costituzione, tenendo conto del periodo semestrale, mentre per quanto riguarda le spese quotazione MAC si è tenuto conto della data di inizio delle negoziazioni.

**Immobilizzazioni materiali**Terreni e fabbricati (2)

Terreni e Fabbricati	
Consistenza iniziale 31/12/2010	7.800.355
Incrementi I sem. 2011	-
Decrementi I sem. 2011	-
Ammortamenti I sem. 2011	1.086
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	7.799.269

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.

## Dettaglio voce Terreni e Fabbricati:

Comune	Ubicazione	Destinazione	Decreto o atto di acquisto	Valore al 30/06/2011	Dati Catastali
Terricciola	Via Volterrana, 288	D/07	10/12/2010	1.757.000	Fg.27 Map.142 Sub. 9 Fabbricati
Terricciola	Via Volterrana, 288	D/07	10/12/2010	753.000	Fg.27 Map.142 Sub. 7 Terreni
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 2 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 4 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 6 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 8 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 9 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010	1.700.000	Fg.5 Map.359 Sub. 10 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 11 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 12 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 13 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/06 cl.2	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 14 Fabbricati
San Miniato	Interporto	C/02 cl.3	10/12/2010		Fg.5 Map.359 Sub. 95 Fabbricati
San Miniato	Interporto	Area in Urbanizzazione	10/12/2010		-
San Miniato	Via Catena	Area in Urbanizzazione	10/12/2010	3.500.000	-
Palermo	Via Isnello 7/9	C/01 cl.5	10/12/2010	71.167	Fg.134 Map.275 Sub.105 Fabbricati
Palermo	Via Isnello 7/9	C/01 cl.5	10/12/2010	18.102	Fg.134 Map.275 Sub.105 Terreni

Su gli immobili sopra menzionati ricadono le seguenti ipoteche e garanzie:

- Immobile di proprietà sito nel Comune di San Miniato, in Via Catena sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 1.800.000 e gravato da garanzia ipotecaria per Euro 3.600.000.
- Immobile di proprietà sito nel Comune di San Miniato, in frazione San Donato, zona Interporto sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 200.000 e gravato da garanzia ipotecaria per Euro 400.000.
- Immobile di proprietà sito nel Comune di Terricciola, in Via Volterrana sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 930.000 e gravato da garanzia ipotecaria per Euro 1.860.000.
- Immobile di proprietà sito nel Comune di Palermo, in C.so Vittorio Emanuele n.188 sub.105 (Via Isnello) sul quale è costituito mutuo ipotecario per Euro 80.000 e gravato da garanzia ipotecaria per Euro 160.000.

Immobilizzazioni in corso e acconti (3)

Immobilizzazioni in corso e acconti	
Consistenza iniziale 31/12/2010	9.033.682
Incrementi I sem. 2011	100.000
Decrementi I sem. 2011	-
Ammortamenti I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	9.133.682

La voce si riferisce ai seguenti immobili:

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 condotto in leasing giusto contratto n. 968264 con società Unicredit Leasing S.p.A. ancora intestato alla società Isinvest 1 Srl.

Valore al 31/12/2010	Incrementi	Valore al 30/06/2011
8.297.206	90.634	8.837.841

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 società Unicredit Leasing S.p.A. ancora intestato alla società Isinvest 1 Srl.

Valore al 31/12/2010	Incrementi	Valore al 30/06/2011
736.475	9.366	745.841

Gli incrementi si riferiscono a spese di manutenzione straordinaria capitalizzate.

**ATTIVO CIRCOLANTE****Rimanenze**Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati (4)

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	
Consistenza iniziale 31/12/2010	1.228.667
Incrementi I sem. 2011	170.000
Decrementi I sem. 2011	-
Ammortamenti I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	1.398.667

La voce si riferisce al seguente immobile:

Comune	Ubicazione	Destinazione	Decreto o atto di acquisto	Valore al 30/06/2011	Dati Catastali
Acireale	C.so V. Emanuele 178	C/01 cl.9	10/12/2010	1.398.667	Fg. 61 part. 1564 Sub. 53 Fabbricati

L'incremento di Euro 170.000 è riferito ai costi capitalizzati per lavori incrementativi eseguiti.

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 (5)

Prodotti finiti e merci	
Consistenza iniziale 31/12/2010	3.603.014
Incrementi I sem. 2011	-
Decrementi I sem. 2011	-
Ammortamenti I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	3.603.014

La voce si riferisce ai seguenti immobili:

COMUNE	Ubicazione	Destinazione	Decreto o atto di acquisto	Valore al 30/06/11	Dati Catastali
Montopoli	Via San Bartolomeo, 3		10/12/2010		Fg.22 part.121 Terreni
Montopoli	Via San Bartolomeo, 3		10/12/2010		Fg.22 part.120 Terreni
Montopoli	Via San Bartolomeo, 3	A/05 cl.2	10/12/2010	1.200.000	Fg.22 part.119 Sub. 3 Fabbricati
Montopoli	Via San Bartolomeo, 3	A/05 cl.2	10/12/2010		Fg.22 part.119 Sub. 1 Fabbricati
Montopoli	Via San Bartolomeo, 3	A/05 cl.1	10/12/2010		Fg.22 part.119 Sub. 4 Fabbricati



Montopoli	Via San Bartolomeo, 1	A/05 cl.1	10/12/2010		Fg.22 part.112 Sub. 1 Fabbricati
Montopoli	Via San Bartolomeo, 1	A/05 cl.1	10/12/2010		Fg.22 part.112 Sub. 2 Fabbricati
Montopoli	Via San Bartolomeo, 7	A/05 cl.2	10/12/2010		Fg.22 part.116 Sub. 3 Fabbricati
Montopoli	Via San Bartolomeo, 1	A/05 cl.1	10/12/2010		Fg.22 part.112 Sub. 3 Fabbricati
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	303.014	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
Peccioli	Loc. Celagio		10/12/2010		Fg.33 part.71 e altri Terreni
Peccioli	Loc. Celagio	A/02 cl.1	10/12/2010	2.100.000	Fg.33 part.135 Sub.1 Fabbricati
Peccioli	Loc. La Casuccia		10/12/2010		Fg.33 part.141 e altri Terreni

Sull'immobile di proprietà 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.

Sull'immobile di proprietà sito nel Comune di Peccioli è costituito mutuo ipotecario per Euro 900.000 e garanzia ipotecaria di Euro 1.800.000.

## Crediti

### Crediti verso clienti entro l'esercizio successivo (6)

Crediti verso clienti entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2010	5.460.000
Incrementi I sem. 2011	27.060
Decrementi I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	5.487.060

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

Si fornisce, infine, un dettaglio dei crediti v/clienti più significativi:

Operae S.p.A.	4.260.000
Santa Croce 2010 S.r.l.	1.200.000
Sicilia e-Servizi S.p.A.	26.400
Altri	660
<b>Totale</b>	<b>5.487.060</b>

Il credito vantato nei confronti della società Operae S.p.A., si riferisce all'intero conferimento effettuato da Methorios in Imvest in data 3 dicembre 2010 di un credito commerciale del valore di perizia pari a Euro 4.260.000.

Il credito vantato nei confronti della Santa Croce 2010 S.r.l., si riferisce a parte del conferimento del ramo d'azienda della San Genesis, effettuato in data 10 dicembre 2010, relativa ad un credito commerciale del valore nominale di Euro 1.500.000, conferito al valore di perizia di Euro 1.200.000. Si informa al proposito che la società Santa Croce 2010 S.r.l., nel corso dell'anno 2011, ha inviato una lettera di ricognizione del proprio debito nei confronti della Imvest.

#### Crediti tributari entro l'esercizio successivo (7)

Crediti tributari entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2010	140
Incrementi I sem. 2011	110.493
Decrementi I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	110.633

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

Erario c/rit. Su int. attivi	8
Credito Iva da compensare	140
Erario c/iva	110.485
<b>Totale</b>	<b>110.633</b>

#### Altri crediti entro l'esercizio successivo (8)

Altri crediti entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2010	38.209
Incrementi I sem. 2011	190.012
Decrementi I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	228.221

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

Cauzioni attive	100.000
Acconto Elianto Servizi S.r.l.	60.000
Cauzioni Hera	35
Crediti per FIP	37.340
Crediti per Fondo Solidarietà	869
Crediti vs. S. Genesis Imm.S.p.A.	3.996
Iter Audit S.r.l. c/anticipi	2.500
Giacomo Capizzi c/anticipi	6.000
Roberto Aguiari c/anticipi	17.480
Arrotondamenti	1
<b>Totale</b>	<b>228.221</b>

**Disponibilità liquide**Denaro e valori in cassa (9)

Denaro e valori in cassa	
Consistenza iniziale 31/12/2010	7.080
Incrementi I sem. 2011	0
Decrementi I sem. 2011	182
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	6.898

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

**RATEI E RISCONTI ATTIVI**Altri ratei e risconti (10)

Altri ratei e risconti	
Consistenza iniziale 31/12/2010	4.409
Incrementi I sem. 2011	82.640
Decrementi I sem. 2011	182
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	87.049

La voce altri ratei e risconti presenta la seguente composizione:

**Risconti attivi**

Canone di Leasing Thaon de Revel	64.955
Canone di Leasing C.so V. Emanuele Acireale	18.877
Arrotondamenti	(1)
<b>Totale (A)</b>	<b>83.831</b>

**Risconti attivi su polizze assicurative**

Polizza ass. Imm. Via San Bartolomeo	213
Polizza ass. Imm. Via Marco Polo	297
Polizza ass. Imm. Piccioli	369
Polizza ass. Imm. Via Catena	734
Polizza ass. Imm. Via Volterrana	1.604
Arrotondamenti	1
<b>Totale (B)</b>	<b>3.218</b>
<b>TOTALE A+B</b>	<b>87.049</b>

**PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA: PASSIVO****PATRIMONIO NETTO****Capitale (11)**

Capitale	
Consistenza iniziale 31/12/2010	15.317.492
Incrementi I sem. 2011	45.045
Decrementi I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	15.362.537

Al 30 giugno 2011 il capitale sociale risulta deliberato per Euro 19.817.492,00, sottoscritto e versato per Euro 15.362.537,00.

In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si riferisce che il capitale sociale è stato incrementato per Euro 45.045,00 a seguito della sottoscrizione, nell'ambito del collocamento finalizzato all'ammissione alle negoziazioni sul MAC, di 45.045 azioni da parte di Andrea Tempofosco per un controvalore di Euro 50.000,00 di cui Euro 4.955,00 da destinare a riserva sovrapprezzo azioni.

**Riserva sovrapprezzo azioni (12)**

Riserva sovrapprezzo azioni	
Consistenza iniziale 31/12/2010	1.700.788
Incrementi I sem. 2011	4.955
Decrementi I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	1.705.743

Come anticipato, la riserva sovrapprezzo delle azioni è incrementata a seguito della sottoscrizione delle azioni da parte di Andrea Tempofosco.

**Utile (perdita) portati a nuovo (13)**

Le perdite portate a nuovo sono costituite dalla perdita registrata nell'esercizio chiuso al 31/12/2010.

**TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO (14)**

TFR	
Consistenza iniziale 31/12/2010	55.788
Incrementi I sem. 2011	7.133
Decrementi I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	62.921

L'aumento si riferisce all'accantonamento del periodo e rappresenta l'effettivo debito della società al 30/06/2011 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

## DEBITI

### Debiti verso banche

#### Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo (15)

Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2010	2.949.771
Incrementi I sem. 2011	790.261
Decrementi I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	3.740.032

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

CRSM c/c ord. 201027	2.720.578
Credito Siciliano c/c 9022558	121.800
CRSM c/c ord. 201041	603.446
CRSM c/c ord. 201039	139
Mutuo CRSM Peccioli 322054	44.704
Mutuo CRSM 327471 S.Miniato Via Catena	84.464
Mutuo CRSM 337494 S.Miniato Interporto	4.446
Mutuo Lajatico 7825 Terricciola	79.660
Mutuo Via Isnello 105	6.798
Mutuo 4059057 Palazzo Larderìa	13.828
Mutuo Unicredit 4055367 Acireale	60.169
<b>Totale</b>	<b>3.740.032</b>

#### Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo (16)

Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2010	3.455.808
Incrementi I sem. 2011	-
Decrementi I sem. 2011	94.497
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	3.361.311

La voce Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo presenta la seguente composizione:

Mutuo CRSM Peccioli 322054	792.246
Mutuo CRSM 327471 S.Miniato Via Catena	1.597.701
Mutuo CRSM 337494 S.Miniato Interporto	189.121
Mutuo Lajatico 7825 Terricciola	165.704
Mutuo Via Isnello 105	61.308
Mutuo 4059057 Palazzo Lardenia	104.968
Mutuo Unicredit 4055367 Acireale	450.262
Arrotondamenti	1
<b>Totale</b>	<b>3.361.311</b>

### Debiti verso fornitori (17)

Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo

Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2010	102.866
Incrementi I sem. 2011	575.566
Decrementi I sem. 2011	168.117
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	510.315

La voce Debiti verso fornitori entro es. successivo presenta la seguente composizione:

Fornitori	354.124
Fornitori c/fatture da ricevere	156.191
<b>Totale</b>	<b>510.315</b>

### Debiti tributari (18)

Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo

Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2010	2.155
Incrementi I sem. 2011	50.439
Decrementi I sem. 2011	21.301
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	31.293

Erario c/imposte diverse	23
Erario c/redditi lavoro dipendente	8.824
Erario c/redditi lavoro autonomo	22.446
<b>Totale</b>	<b>31.293</b>

**Debiti verso istituti previdenziali (19)**Debiti verso istituti previdenziali esigibili entro l'esercizio successivo

Debiti verso istituti previdenziali esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2010	1.793
Incrementi I sem. 2011	38.130
Decrementi I sem. 2011	24.477
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	15.446

La voce debiti verso istituti previdenziali esigibili entro l'esercizio successivo è rappresentata dal debito INPS c/competenze.

**Altri debiti (20)**Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo

Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2010	41.922
Incrementi I sem. 2011	226.308
Decrementi I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	268.230

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

Dipendenti c/retribuzioni	19.342
Deb.v/dipendenti x premi da corrispondere	3.350
Debiti vs comune San miniato	36.287
Debiti vs Isinvest 1 S.r.l.	58.839
Debiti vs San Genesio Immobiliare S.p.A.	150.412
<b>Totale</b>	<b>268.230</b>

**RATEI E RISCONTI PASSIVI (21)**Altri ratei e risconti

Altri ratei e risconti	
Consistenza iniziale 31/12/2010	-
Incrementi I sem. 2011	110.061
Decrementi I sem. 2011	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2011	110.061

La voce altri ratei e risconti presenta la seguente composizione:

Ratei pass. su compensi amministratori	27.900
Ratei pass. su salari, stipendi, ferie e permessi dipendenti	27.620
Ratei pass. su contributi previdenziali dipendenti	8.004
Ratei pass. su costo INAIL	1.511
Ratei pass. su interessi passivi mutuo Palazzo Lardereria	322
Ratei pass. su interessi passivi mutuo Acireale	6.312
Ratei pass. su interessi passivi mutuo Via Isnello	202
Ratei pass. su interessi passivi mutuo Terricciola	2.147
Ratei pass. su interessi passivi mutuo Peccioli	10.671
Ratei pass. su interessi passivi mutuo Via Catena	21.448
Ratei pass. su interessi passivi mutuo Interporto	2.568
Ratei pass. su sanzioni e int. Rit. Dip. versate in ritardo	208
Ratei pass. su sanzioni e int. Rit. Prof. versate in ritardo	998
Ratei pass. su sanzioni e int. Inps Dip. versate in ritardo	250
<b>Totale</b>	<b>110.061</b>



**IMPEGNI: COMPOSIZIONE E NATURA**

Di seguito si fornisce un dettaglio degli impegni assunti dalla Società:

Descrizione	31/12/2010	30/06/2011
Sistema impegni dei beni altrui presso di noi	5.963.282	5.798.344
Sistema improprio degli impegni	-	869.673
Sistema improprio dei rischi	-	-
Garanzie prestate	-	-
<b>Totale</b>	<b>5.963.282</b>	<b>6.668.017</b>

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

**- Contratto n. IR/968264**

- Società erogante: Unicredit Leasing S.p.A.;
- Descrizione bene: Unità immobiliare ad uso direzionale – Comune di Palermo, Via Thaon del 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: 181;
- Debito residuo: 4.610.939,34.

**- Contratto n. IR/987868**

- Società erogante: Unicredit Leasing S.p.A.;
- Descrizione bene: Unità immobiliare ad uso 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: 1.524.168,00;
- Giorni di competenza del periodo d'imposta: 181;
- Debito residuo: 1.187.404,76

La voce sistema improprio degli impegni è stata incrementata per un importo pari ad Euro 869.673,22 in quanto è in corso di definizione la richiesta effettuata dalla società Ambromobiliare -

Società Ambrosiana di Partecipazioni e Gestione Mobiliari - S.p.A., relativamente all'incarico di advisory per l'ammissione alle negoziazioni della Società al MAC.

**PROSPETTO DEL RISULTATO ECONOMICO****VALORE DELLA PRODUZIONE****Ricavi (A)**

Nella tabella sottostante viene fornito il dettaglio dei ricavi di competenza del primo semestre 2011:

Descrizione	Importo
Affitti attivi	262.388
Ricavi per manutenzione immobili	66.000
<b>Totale</b>	<b>328.388</b>

Si segnala che i ricavi di competenza del semestre sono stati generati interamente in Italia.

**COSTI DELLA PRODUZIONE****Costi per servizi (B)**

Nella tabella sottostante viene fornito il dettaglio dei costi per servizi di competenza del primo semestre 2011:

Descrizione	Importo
Compensi Amministratori	78.700
Compensi Collegio Sindacale	30.581
Compensi professionali	118.272
Assicurazioni	2.621
Commissioni bancarie	2.267
Servizi vari	14.660
<b>Totale</b>	<b>247.101</b>

I costi per servizi di competenza del primo semestre 2011 ammontano a 247.101 Euro e comprendono i compensi per i membri del Consiglio di Amministrazione della Società per 78.700 Euro, i compensi per i membri del Collegio Sindacale della Società per 30.581 Euro e i compensi per l'operatore specialista, nominato ai sensi del Regolamento del Mercato Alternativo del Capitale, per 17.500 Euro, ricompresi fra i compensi professionali.

**Costi per godimento beni di terzi (C)**

Nella tabella sottostante viene fornito il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi di competenza del primo semestre 2011:

Descrizione	Importo
Fitti passivi	30.882
Canoni leasing "Thaon de Revel"	127.792
Canoni leasing "C.so Vittorio Emanuele"	37.146
<b>Totale</b>	<b>195.820</b>

**Costi per il personale (D)**

I costi per il personale ammontano complessivamente a 167.640 Euro e si riferiscono al personale dipendente della Società.

Si riporta di seguito il dettaglio relativo al numero e tipologia di dipendenti della Società al 30 giugno 2011:

Qualifica	Apprendisti	Operai	Impiegati	Collaboratori	Part-Time	A termine	Totale
Numero Medio	0	8	2	0	0	0	10

**Ammortamenti (E)**

Nella tabella sottostante viene fornito il dettaglio degli di competenza del primo semestre 2011:

Descrizione	Importo
Ammortamento spese costituzione	6.449
Ammortamento spese quotazione MAC	9.931
Ammortamento immobile Palermo Via Isnello	1.086
<b>Totale</b>	<b>17.466</b>

**PROVENTI E ONERI FINANZIARI (F)**

Si riporta di seguito il dettaglio dei proventi ed oneri finanziari di competenza del primo semestre 2011:

Descrizione	Importo
Interessi attivi di conto corrente	28
Interessi passivi di conto corrente	(46.499)
Interessi passivi su mutui	(48.751)
Interessi passivi bancari diversi	(10)
<b>Totale</b>	<b>(95.932)</b>

**IMPOSTE SUL REDDITO (G)**

In forza delle disposizioni tributarie vigenti e delle stime operate, non si è resa necessaria la rilevazione delle imposte Ires ed Irap in sede di chiusura della relazione finanziaria semestrale.