



Relazione finanziaria semestrale  
al  
30 giugno 2013

**IMVEST S.p.A.**  
**Relazione finanziaria semestrale**  
**al 30 giugno 2013**

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

Capitale Sociale Euro 27.798.075,00 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 2013**

### **Consiglio di Amministrazione\***

Raffaele Israilovici	Presidente
Giacomo Capizzi	Amministratore Delegato
Stafano 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.

### **Nomad**

Baldi & Partners S.r.l.

\* In data 2 agosto 2013 il Consiglio di Amministrazione ha cooptato quale proprio membro il Prof. Simone Manfredi a seguito delle dimissioni rassegnate del Consigliere Luca Perconti in data 1 agosto 2013. In Pari data è stato nominato Amministratore Delegato il Consigliere Stefano Boidi a seguito delle revoca dei poteri attribuiti a Giacomo Capizzi intervenuta in pari data.



## **RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE DELLA IMVEST S.P.A.**

### **Premessa**

La relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2013 della Imvest S.p.A. (di seguito la “Società” oppure “Imvest”) è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 30 settembre 2013, che ne ha altresì deliberato la pubblicazione.

Imvest è una società attiva nel settore immobiliare. L’offerta si articola su due 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 gestisce la costruzione di immobili ovvero 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.

Il primo semestre dell’esercizio 2013 è stato interessato dalle attività di integrazione degli asset confluiti nella Società a seguito del conferimento di ramo d’azienda effettuato da Astrim S.p.A. il 28 dicembre 2012. 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.

**Andamento della Società nel semestre**

Di seguito si riportano i dati sintetici della Società per il semestre chiuso al 30 giugno 2013 comparati con gli analoghi risultati per il semestre chiuso al 30 giugno 2012 e i dati patrimoniali sintetici per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012:

<i>(valori espressi in Euro)</i>	<b>30 giugno 2013</b>	<b>30 giugno 2012</b>
Valore della produzione	843.227	345.770
Differenze tra valore e costi della produzione	50.639	(311.613))
Reddito (perdita) netta	34.954	(405.104)
	<b>30 giugno 2013</b>	<b>31 dicembre 2012</b>
Patrimonio immobiliare di proprietà (valori a bilancio)	10.990.921	10.992.007
Partecipazioni in imprese controllate e collegate	14.395.592	14.395.592
Patrimonio netto complessivo (A)	25.596.376	25.561.420
Indebitamento finanziario netto (B)	700.516	670.772
Capitale investito netto (A+B)	26.296.892	26.232.192

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

Il risultato netto del primo semestre 2013 risulta positivo per 34.954 Euro (era negativo per 405.104 al 30 giugno 2012) e beneficia dell'evoluzione dei progetti di sviluppo immobiliare gestiti dalla Società. Il risultato del primo semestre 2013 beneficia altresì dell'implementazione di un piano di riduzione dei costi pianificato dal management.

La struttura patrimoniale non ha subito variazioni di rilievo nel corso del primo semestre 2013 rispetto alla chiusura dell'esercizio 2012: la variazione del patrimonio netto è imputabile all'utile generato nel semestre.

**Eventi significativi del primo semestre 2013****Attività di locazione immobiliare**

Nonostante la situazione di mercato continui ad essere difficile, l'attività di locazione del semestre non ha subito variazioni

**Attività di sviluppo immobiliare**

È proseguita la gestione delle attività di sviluppo immobiliare detenute tramite le controllate. In particolare sono proseguiti i lavori relativi al progetto urbanistico di Roma-Pietralata.

### **Eventi rilevanti successivi al 30 giugno 2013**

#### *Deliberata la modifica dello statuto sociale*

L'Assemblea degli Azionisti di Imvest, riunitasi in data 29 luglio 2013, ha deliberato di apportare delle modifiche allo statuto sociale funzionali alla riammissione alle negoziazioni su AIM Italia – Mercato Alternativo del Capitale delle azioni ordinarie Imvest, oltre che una modifica dell'art. 20 dello statuto.

#### *Deliberata aumento di capitale in favore di alcuni fornitori*

In data 29 luglio il Consiglio di Amministrazione della Società in seduta notarile ha deliberato, in esercizio della delega conferita dall'assemblea dei soci, un aumento di capitale di Imvest, con esclusione del diritto d'opzione, per un importo complessivo di Euro 149.736,98, ad un prezzo per azione di Euro 0,83 da imputarsi interamente a capitale, riservato ad una serie di fornitori della Società e da sottoscrivere mediante la rinuncia dei crediti vantati nei confronti di quest'ultima, come previsto da specifici accordi sottoscritti con i citati fornitori.

#### *Cooptazione Consigliere e nomina Amministratore Delegato*

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 2 agosto 2013, ha cooptato il Prof. Simone Manfredi in qualità di consigliere in sostituzione del Dott. Luca Perconti, che ha rassegnato le proprie dimissioni per motivi personali con efficacia dal 1 agosto 2013. Il Consiglio di Amministrazione ha contestualmente accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza del Prof. Simone Manfredi ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione del 2 agosto 2013 ha altresì deliberato la nomina alla carica di Amministratore Delegato dell'Ing. Stefano Boidi a seguito della revoca dei poteri attribuiti a Giacomo Capizzi dal Consiglio di Amministrazione del 21 febbraio 2011.

#### *Riammissione alle negoziazioni su Aim Italia – Mercato Alternativo del Capitale*

Borsa Italiana ha disposto, con provvedimento del 2 settembre 2013, su richiesta della Società, la riammissione alle negoziazioni su Aim Italia - Mercato Alternativo del Capitale, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana, a decorrere dal 4 settembre 2013. Le azioni, in attesa che Imvest si adeguasse alle previsioni del Regolamento Emittenti dell'Aim Italia – Mercato Alternativo del Capitale, erano temporaneamente sospese dalle negoziazioni dal 1 gennaio 2013 per effetto dell'accorpamento di Aim Italia e del Mercato Alternativo del Capitale, mercato presso il quale erano precedentemente negoziate le azioni della Società.

### **Operazioni con parti correlate**

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 il semestre chiuso al 30 giugno 2013:

(Importi in Euro)	Semestre chiuso al 30 giugno 2013			
	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
Barcaccia 2000 S.r.l.	4.985.173	3.272.744	-	-
S.A.E. S.p.A.	2.641.172	-	-	512.869
Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l.	652.092	1.130.599	405.595	56.840
Domus Licinae S.c.a.r.l.	62.600	403	6.771	-
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 S.r.l.	-	40.350	-	-
Isinvest 1 S.r.l.	38.442	699.520	117.677	-
Isinvest Retail S.r.l.	-	24.190	17.575	-
Structura S.r.l.	-	27.745	15.000	-
<b>Totale</b>	<b>8.433.368</b>	<b>5.283.900</b>	<b>562.518</b>	<b>569.709</b>

- 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% 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 4,3 Mln, ad un finanziamento soci infruttifero ed a crediti commerciali dovuti al consolidato fiscale per i residui circa Euro 0,6 Mln. I debiti nei confronti della controllata sono dovuti al consolidamento dell'IVA di Gruppo.
- 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 di 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 Licinae 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 Stagni di Ostia. I crediti in tabella si riferiscono alle fatture emesse e da emettere 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 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 Invest del ramo d'azienda Astrim 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 dalla 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 nei confronti della collegata.
- IT Facility S.r.l. è parte correlata in quanto indirettamente controllata, in via congiunta, da Giacomo Capizzi e Raffaele Israilovici. I debiti al 30 giugno 2013, 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 al rimborso dei canoni di leasing corrisposti da Isinvest 1 S.r.l. per conto della Società in relazione ai contratti di leasing ancora da trasferire in capo a Invest. I crediti vantati nei confronti di Isinvest 1 S.r.l. si riferiscono ad anticipazioni relativi a fatture da ricevere da Isinvest 1 S.r.l. 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 alla Isinvest 1 S.r.l.
- 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.
  - 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 si riferiscono al riaddebito dei canoni di locazione per il subaffitto della sede operativa della Società sita nel comune di Palermo relativi all'esercizio precedente.

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 2013 la Società non detiene azioni proprie né nel corso del primo semestre 2013 ha detenuto azioni proprie.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Nel corso del semestre Invest non ha sostenuto costi di ricerca e sviluppo.

**Direzione e coordinamento**

Ai sensi dell'art. 2497-*bis* codice civile, si precisa che la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra compagine societaria, in quanto tutte le decisioni aziendali sono prese autonomamente dal Consiglio di Amministrazione.

**Operazioni atipiche o inusuali**

La relazione semestrale al 30 giugno 2013, non riflette componenti di reddito e poste patrimoniali e finanziarie (positive e/o negative) derivanti da eventi e operazioni atipiche e/o inusuali.

Roma, lì 30 settembre 2013

Per il Consiglio di Amministrazione  
*(Presidente)*

**PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA****Attivo**

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2013	31/12/2012
<b>A)</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI</b>		-	-
<b>B)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>			
	<b>D) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	1		
	1) Costi di impianto e ampliamento		367.611	437.380
	<b>I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		<b>367.611</b>	<b>437.380</b>
	<b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>			
	1) Terreni e fabbricati	2	84.924	86.010
	3) Attrezzature industriali e commerciali		2.361	2.361
	5) Immobilizzazioni in corso e acconti	3	9.133.682	9.133.682
	<b>II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		<b>9.220.967</b>	<b>9.222.053</b>
	<b>III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		-	-
	1) Partecipazioni in:			
	a) Imprese controllate		7.361.483	7.361.483
	b) imprese collegate		7.034.109	7.034.109
			<b>14.395.592</b>	<b>14.395.592</b>
	4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		14.395.592	14.395.592
<b>B</b>	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>23.984.170</b>	<b>24.055.025</b>
<b>C)</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
	<b>D) RIMANENZE</b>			
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4	1.469.301	1.469.301
	4) Prodotti finiti e merci	5	303.014	303.014
	5) Acconti		5.200	5.200
	<b>D) TOTALE RIMANENZE</b>		<b>1.777.515</b>	<b>1.777.515</b>
	<b>II) CREDITI</b>			
	1) Clienti			
	- Entro 12 mesi	6	2.267.889	2.297.380
			<b>2.267.889</b>	<b>2.297.380</b>
	2) Verso imprese controllate			
	- Entro 12 mesi		4.026.039	9.008.247
	- Oltre 12 mesi		4.310.000	
			<b>8.336.039</b>	<b>9.008.247</b>
	3) Verso imprese collegate			
	- Entro 12 mesi		40.000	749.692
			<b>40.000</b>	<b>749.692</b>
	4) Verso controllanti			
	- Entro 12 mesi		13.889	13.889
			<b>13.889</b>	<b>13.889</b>
	4-bis) per crediti tributari			
	- Entro 12 mesi		147.808	163.364
			<b>147.808</b>	<b>163.364</b>
	5) Verso altri			
	- Entro 12 mesi		263.271	263.100
			<b>263.271</b>	<b>263.100</b>
	<b>II) TOTALE CREDITI</b>		<b>11.068.896</b>	<b>12.495.672</b>
	<b>III) ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE</b>		-	-
	<b>IV) DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>			
	1) depositi bancari e postali		9.995	
	3) denaro e valori in cassa		1.595	1.595
	<b>IV) TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>		<b>11.590</b>	<b>1.595</b>
<b>C</b>	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>12.858.001</b>	<b>14.274.782</b>
<b>D)</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>			
	2) Altri ratei e risconti			
<b>D</b>	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>			
	<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>36.842.171</b>	<b>38.329.807</b>

**Passivo**

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2013	31/12/2012
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	<b>D) CAPITALE</b>	11	27.798.075	27.798.075
	<b>II) RISERVA DA SOVRAPREZZO DELLE AZIONI</b>	12	966.800	966.800
	<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>		-	-
	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		2	
	<b>VIII) UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO</b>	13	(3.203.455)	(918.968)
	<b>IX) UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO</b>		34.954	
	<b>IX) Perdita d'esercizio</b>			(2.284.487)
<b>A</b>	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>25.596.376</b>	<b>25.561.420</b>
<b>B)</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>			
	1) Fondi trattamento quiescenza e obblighi simili		-	-
	2) Fondi per imposte, anche differite		4.312.271	4.312.271
<b>B</b>	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		<b>4.312.271</b>	<b>4.312.271</b>
<b>C)</b>	<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	14	<b>23.845</b>	<b>21.650</b>
<b>D)</b>	<b>DEBITI</b>			
	4) Debiti verso Banche			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	15	118.123	149.313
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo			
	<b>4) Totale Debiti verso Banche</b>		<b>118.123</b>	<b>149.313</b>
	5) debiti verso altri finanziatori			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		258.772	258.772
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo		438.561	438.561
	<b>5) Totale Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>697.333</b>	<b>697.333</b>
	7) Debiti verso fornitori			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		771.369	707.447
	<b>7) Totale Debiti verso fornitori</b>		<b>771.369</b>	<b>707.447</b>
	9) Debiti verso imprese controllate			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		3.293.155	4.151.452
	<b>9) Totale Debiti verso imprese controllate</b>		<b>3.293.155</b>	<b>4.151.452</b>
	10) debiti verso imprese collegate			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		1.126.002	1.860.108
	<b>10) Totale Debiti verso imprese collegate</b>		<b>1.126.002</b>	<b>1.860.108</b>
	11) debiti verso controllanti			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		67.938	67.938
	<b>11) Debiti verso controllanti</b>		<b>67.938</b>	<b>67.938</b>
	12) Debiti tributari			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		80.403	57.868
	<b>12) Totale Debiti tributari</b>		<b>80.403</b>	<b>57.868</b>
	13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		38.039	37.130
	<b>13) Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		<b>38.039</b>	<b>37.130</b>
	14) Altri debiti			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		164.239	232.798
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo		400.000	320.000
	<b>14) Totale altri Debiti</b>		<b>564.239</b>	<b>552.798</b>
<b>D</b>	<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>6.756.601</b>	<b>8.281.387</b>
<b>E)</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>			
	2) Altri ratei e risconti		153.078	153.079
<b>E</b>	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>		<b>153.078</b>	<b>153.079</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>36.842.171</b>	<b>38.329.807</b>

## PROSPETTO DEL RISULTATO ECONOMICO AL 30 GIUGNO 2013

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2013	30/06/2012
<b>A)</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
	1) Ricavi delle vendite e prestazioni		786.387	341.538
	2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
	5) altri ricavi e proventi		56.840	4.232
<b>A</b>	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>843.227</b>	<b>345.770</b>
<b>B)</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
	6) Per materie prime			
	7) Servizi	B	528.999	237.614
	8) Godimento beni di terzi	C	150.378	268.098
	9) Personale	D		
	a) salari e stipendi		31.885	41.311
	b) oneri sociali		6.962	9.833
	c) trattamento fine rapporto		2.195	10.002
	e) altri costi		-	-
	9) Totale per il Personale		<b>41.042</b>	<b>61.146</b>
	10) Ammortamenti e svalutazioni	E		
	a) ammortamento immobilizzazioni immateriali		69.770	69.770
	b) ammortamento immobilizzazioni materiali		1.086	1.086
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
	10) Totale Ammortamenti e svalutazioni		<b>70.856</b>	<b>70.856</b>
	14) Oneri diversi di gestione		1.313	19.669
<b>B</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>792.588</b>	<b>657.383</b>
<b>A-B</b>	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</b>		<b>50.639</b>	<b>(311.613)</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
	16) Altri proventi finanziari	F		2
	d) proventi diversi dai precedenti			
	- Da imprese controllate			
	17) Interessi passivi e oneri finanziari	F		(93.494)
	- Altri		6.522	
	Totale proventi ed oneri finanziari		<b>(6.522)</b>	<b>(93.492)</b>
<b>D)</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>		-	-
<b>E)</b>	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
	20) Proventi varie		8.769	(1)
	21) Oneri varie			
	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1	
<b>20-21</b>	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>		<b>8.768</b>	<b>(1)</b>
	<b>TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>52.885</b>	<b>(405.104)</b>
	22) Imposte sul reddito d'esercizio	G	-	-
	a) imposte correnti		17.931	
<b>23</b>	<b>Utile (perdita) di periodo</b>		<b>34.954</b>	<b>(405.104)</b>

## MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO NEL PRIMO SEMESTRE 2013

(Importi in Euro)	Capitale sociale	Ris. rivalut.	Ris. legale	Ris. statutar a	Riserv arrot. Bilanc.	Ris. sovrapp. Azioni	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio 2012</b>	15.362.537	-	-	-	1	1.705.743	(52.376)	(866.592)	16.149.313
Destinazione risultato d'esercizio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 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)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	27.798.075				-	966.800	(918.968)	(2.284.487)	25.561.420
<b>All'inizio dell'esercizio 2013</b>	27.798.075					966.800	(918.968)	(2.284.487)	25.561.420
Destinazione risultato d'esercizio:									
- Attribuzione di dividendi									
- Altre destinazioni							(2.284.487)	2.284.487	-
Altre variazioni:									
- Sottoscrizione capitale sociale									
- Arrotondamenti					2				2
Risultato dell'esercizio I sem. 2013:								34.954	34.954
<b>Saldo al 30/06/2013</b>	27.798.075				2	966.800	(3.203.455)	34.954	25.596.376

## **NOTE ILLUSTRATIVE ALLA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2013**

### **Attività della società**

Invest è una società attiva nel settore immobiliare. L'offerta si articola su due 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 gestisce la costruzione di immobili ovvero 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.

La presente relazione finanziaria semestrale (nel seguito in breve, la “**Relazione**”) si riferisce al primo semestre 2013 e più precisamente al periodo dal 1 gennaio 2013 al 30 giugno 2013.

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 artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter.

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 in data 8 settembre 2013 è stata riammessa alla negoziazione sul mercato AIM Italia.

### **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 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 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, ult. co., C.C.. In questo esercizio non vi sono state deroghe.

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

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

Costi di impianto e ampliamento (1)

Codice Bilancio	<b>BI 01</b>
Descrizione	Costi di impianto e di ampliamento
Consistenza iniziale 31/12/2012	437.380
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Ammortamenti I sem. 2013	69.770
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>367.611</b>

La voce è costituita da:

Spese di costituzione	64.494
Spese quotazione MAC	633.204
Fondo ammortamento spese di costituzione	(45.146)
Fondo ammortamento spese quotazione MAC	(284.941)
<b>Totale</b>	<b>367.611</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.

Gli ammortamenti sono stati effettuati, per quanto riguarda le spese di costituzione, tenendo conto del periodo semestrale.

**II - Immobilizzazioni materiali**Terreni e fabbricati (1)

Codice Bilancio	<b>B II 01</b>
Descrizione	Terreni e Fabbricati
Consistenza iniziale 31/12/2012	86.010
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Ammortamenti I sem. 2013	1.086
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>84.924</b>

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.

Attrezzature industriali e commerciali (3)

Codice Bilancio	<b>B II 03</b>
Descrizione	Attrezzature industriali e commerciali
Consistenza iniziale	2.361
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Ammortamenti I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>2.361</b>

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

Immobilizzazioni in corso e acconti (5)

Codice Bilancio	<b>B II 05</b>
Descrizione	Immobilizzazioni in corso e acconti
Consistenza iniziale 31/12/2012	9.133.682
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Ammortamenti I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>9.133.682</b>

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.

**III - Immobilizzazioni Finanziarie**Partecipazioni in imprese controllate (a)

Codice Bilancio	<b>B III 01 a</b>
Descrizione	Partecipazioni in imprese controllate
Consistenza iniziale 31/12/2012	7.361.483
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Ammortamenti I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>7.361.483</b>

Le partecipazioni in imprese controllate sono imputabili a:  
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, quanto ad Euro 7.354.608 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 (b)

Codice Bilancio	<b>B III 01 b</b>
Descrizione	Partecipazioni in imprese collegate
Consistenza iniziale	-
Incrementi I sem. 2013	7.034.109
Decrementi I sem. 2013	-
Ammortamenti I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>7.034.109</b>

La voce si riferisce ai seguenti incrementi:

- 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****I - Rimanenze**Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati (2)

Codice Bilancio	C I 02
Descrizione	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati
Consistenza iniziale 31/12/2012	1.469.301
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Ammortamenti I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>1.469.301</b>

La voce si riferisce al seguente immobile:

Comune	Ubicazione	Destinazione	Decreto o atto di acquisto	Valore al 30/06/13	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

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 (4)

Codice Bilancio	C I 04
Descrizione	Prodotti finiti e merci
Consistenza iniziale 31/12/2012	303.014
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Ammortamenti I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>303.014</b>

La voce 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 Larderia) è costituito mutuo ipotecario per Euro 610.000 e garanzia ipotecaria di Euro 1.220.000.

**II - Crediti**Crediti verso clienti entro l'esercizio successivo (1)

Codice Bilancio	C II 01
Descrizione	Crediti verso clienti entro l'esercizio successivo
Consistenza iniziale 31/12/2012	2.297.380
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	29.491
Arrotondamenti (+/-)	-
<b>Consistenza finale 30/06/2013</b>	<b>2.267.889</b>

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.	2.260.000
F.lli Senapa S.r.l.	660
Fatture da ricevere	7.229
<b>Totale</b>	<b>2.267.889</b>

Il credito vantato nei confronti della società Operae S.p.A., si riferisce al conferimento effettuato da Methorios Capital S.p.A. in Invest in data 3 dicembre 2010 di un credito commerciale del valore di perizia pari a Euro 2.260.000 già svalutato in sede di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 e nel primo semestre 2013 non sono intervenuti elementi che potrebbero variare l'importo.

Crediti verso imprese controllate (2)

Codice Bilancio	C II 02
Descrizione	Crediti verso imprese controllate
Consistenza iniziale 31/12/2012	9.008.247
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	672.208
Arrotondamenti (+/-)	-
<b>Consistenza finale 30/06/2013</b>	<b>8.336.039</b>

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 2.641.172 a crediti verso S.A.E. S.p.A. relativi agli stati avanzamento lavori dell'iniziativa immobiliare di Pietralata.
- Per Euro 652.092 nei confronti della Domus Tiburtina S.c.a.r.l., Euro 57.600 nei confronti della Domus Licinae S.c.a.r.l. per ribaltamento dei costi ricevuti al 30 giugno 2013.

Crediti verso imprese collegate (3)

Codice Bilancio	<b>C II 03</b>
Descrizione	Crediti verso imprese collegate
Consistenza iniziale 31/12/2012	749.692
Incrementi I sem. 2013	40.000
Decrementi I sem. 2013	749.692
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	<b>40.000</b>

La voce si riferisce ai seguenti crediti:

- crediti verso I.T.E.T. S.p.A. per Euro 40.000 relativi ad un ad un finanziamento soci infruttifero erogato nei confronti della collegata;
- il decremento per euro 749.692 si riferisce principalmente alla riclassifica di un credito nei confronti della società collegata Barcaccia 2000 S.r.l. tra i debiti verso quest'ultima per imposte.

Crediti verso imprese controllanti (4)

Codice Bilancio	<b>C II 04</b>
Descrizione	Crediti verso imprese controllanti
Consistenza iniziale 31/12/2012	13.889
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	<b>13.889</b>

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 Imvest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data di perfezionamento del conferimento del citato ramo d'azienda.

Crediti tributari (4-bis)

Codice Bilancio	<b>C II 04-bis</b>
Descrizione	Crediti Tributari
Consistenza iniziale 31/12/2012	163.364
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	15.556
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>147.808</b>

La voce si riferisce ai seguenti crediti:

Erario c/rit su int. Attivi	1
Erario c/ires	14
Credito iva da compensare	233
Erario c/ iva	147.560
<b>Totale</b>	<b>147.808</b>

Altri crediti entro l'esercizio successivo (5)

Codice Bilancio	C II 05
Descrizione	Altri Crediti
Consistenza iniziale 31/12/2012	263.100
Incrementi I sem. 2013	171
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>263.271</b>

La voce si riferisce ai seguenti crediti

- 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 57.571 nei confronti degli amministratori e relativi ai compensi anticipati a fronte dei quali si devono ancora ricevere le relative fatture;
- crediti per Euro 45.424 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori.

**Disponibilità liquide**Denaro e valori in cassa e depositi bancari e postali (1-3)

Codice Bilancio	C IV 01-03
Descrizione	Denaro e valori in cassa e depositi bancari e postali
Consistenza iniziale 31/12/2012	1.595
Incrementi I sem. 2013	9.995
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>11.590</b>

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

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

Codice Bilancio	A I
Descrizione	Capitale
Consistenza iniziale 31/12/2012	27.798.075
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>27.798.075</b>

Al 30 giugno 2013 il capitale sociale sottoscritto e versato ammonta a Euro 27.798.075.



**Riserva sovrapprezzo azioni II**

Codice Bilancio	A II
Descrizione	Riserva sovrapprezzo azioni
Consistenza iniziale 31/12/2012	966.800
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>966.800</b>

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

Codice Bilancio	A VIII
Descrizione	Utile (perdita) portati a nuovo
Consistenza iniziale 31/12/2012	(918.968)
Incrementi I sem. 2013	(2.284.487)
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>3.203.455</b>

L'incremento è riferito alla perdita registrata nell'esercizio 2012.

**B) FONDI****FONDI PER IMPOSTE ANCHE DIFFERITE**

Codice Bilancio	B 02
Descrizione	Fondi per imposte anche differite
Consistenza iniziale 31/12/2012	4.321.271
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>4.321.271</b>

La voce non ha subito variazioni rispetto al bilancio chiuso al 31 dicembre 2012.

**C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Codice Bilancio	C
Descrizione	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Consistenza iniziale 31/12/2012	21.650
Incrementi I sem. 2013	2.195
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>23.845</b>

L'aumento si riferisce alla quota di trattamento di fine rapporto maturato nel semestre verso il dipendente ricompreso nel ramo d'azienda conferito da Astrim S.p.A.

**D) DEBITI****Debiti verso banche (4)**

Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo (4)

Codice Bilancio	<b>D 04</b>
Descrizione	Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo
Consistenza iniziale 31/12/2012	149.313
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	31.190
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>118.123</b>

La voce debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo presenta la seguente tabella:

Cred. Sic. c/c 9022558	118.123
<b>Totale</b>	<b>118.123</b>

**Debiti verso altri finanziatori**

Debiti verso altri finanziatori entro l'esercizio in corso (5)

Codice Bilancio	<b>D 05</b>
Descrizione	Debiti verso altri finanziatori entro l'esercizio in corso
Consistenza iniziale 31/12/2012	258.772
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>258.772</b>

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 citata società.

Debiti verso altri finanziatori oltre l'esercizio successivo (5)

Codice Bilancio	<b>D 05</b>
Descrizione	Debiti verso altri finanziatori oltre l'esercizio successivo
Consistenza iniziale 31/12/2012	438.561
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>438.561</b>

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.

**Debiti verso fornitori (7)**

Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo(7)

Codice Bilancio	<b>D 07</b>
Descrizione	Debiti verso fornitori entro l'esercizio in corso
Consistenza iniziale 31/12/2012	707.447
Incrementi I sem. 2013	63.922
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>771.369</b>

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

Fornitori	452.053
Fornitori c/fatture da ricevere	319.316
<b>Totale</b>	<b>771.369</b>

**Debiti verso imprese controllate (9)**

Codice Bilancio	<b>D 09</b>
Descrizione	Debiti verso imprese controllate
Consistenza iniziale 31/12/2012	4.151.452
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	858.297
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>3.293.155</b>

La voce si riferisce ai seguenti debiti:

- debiti verso Barcaccia 2000 S.r.l. per Euro 3.272.744 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 (10)**

Codice Bilancio	<b>D 10</b>
Descrizione	Debiti verso imprese collegate
Consistenza iniziale 31/12/2012	1.860.108
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	734.106
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	<b>1.126.002</b>

La voce si riferisce ai seguenti debiti:

- debiti verso Domus Tiburtina S.c.a.r.l. per uro 1.130.598 relativi alle fatture ricevute e da ricevere per il ribaltamento dei costi;
- debiti verso Domus Liciniae S.c.a.r.l. per Euro -4.597 relativi ad anticipi su fatture da ricevere per il ribaltamento dei costi.

**Debiti verso imprese controllanti (11)**

Codice Bilancio	<b>D 11</b>
Descrizione	Debiti verso imprese controllanti
Consistenza iniziale 31/12/2012	67.938
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	<b>67.938</b>

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 (12)**

Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo

Codice Bilancio	<b>D 12</b>
Descrizione	Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo
Consistenza iniziale 31/12/2012	57.868
Incrementi I sem. 2013	22.535
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>80.403</b>

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

Erario c/imposte diverse	Euro 24
Erario c/rit. Redditi lavoro dipendente	Euro 32.958
Erario c/rit. Redditi lavoro autonomo	Euro 29.490
Irap quota I° semestre 2013	Euro 3.289
Ires quota I° semestre 2013	Euro 14.642
<b>Totale</b>	<b>Euro 80.403</b>

**Debiti verso istituti previdenziali (13)**

Debiti verso istituti previdenziali esigibili entro l'esercizio successivo(13)

Codice Bilancio	<b>D 13</b>
Descrizione	Debiti verso istituti previdenziali esigibili entro l'esercizio successivo
Consistenza iniziale 31/12/2012	37.130
Incrementi I sem. 2013	909
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>38.039</b>

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

INPS c/competenze	Euro 29.665
Rateizzazione debito INPS	Euro 8.375
<b>Totale</b>	<b>Euro 38.039</b>

**Altri debiti (14)**Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo(14)

Codice Bilancio	<b>D 14</b>
Descrizione	Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo
Consistenza iniziale 31/12/2012	232.798
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	68.559
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2013	<b>164.239</b>

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

Dipendenti c/retribuzioni	34.098
Debiti diversi	5.771
Debiti vs San Genesio Immobiliare S.p.A.	124.370
<b>Totale</b>	<b>164.239</b>

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.

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

Codice Bilancio	<b>E</b>
Descrizione	Altri ratei e risconti
Consistenza iniziale 31/12/2012	153.079
Incrementi I sem. 2013	-
Decrementi I sem. 2013	-
Arrotondamenti (+/-)	-1
Consistenza finale 30/06/2013	<b>153.078</b>

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

Nella tabella sottostante viene fornito il dettaglio dei ricavi di competenza del primo semestre 2013:

Descrizione	Importo
Affitti attivi	273.517
Ricavi lavori iniziativa immobiliare Pietralata	512.870
Ricavi diversi	56.840
<b>Totale</b>	<b>843.227</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 2013:

Ribaltamento costi Domus Tiburtina	405.594
Ribaltamento costi Domus Licinae	6.771
Oneri e servizi bancari	758
Viaggi e trasferte	10.416
Servizi vari ufficio	3.034
Spese varie ufficio	2.048
Emolumenti sindacali	8.000
Emolumenti agli Amministratori	48.100
Società di revisione	15.000
Telefoniche	429
Utenze	13.466
Collaborazioni	7.384
Consulenze	7.600
Spese amministrative	399
<b>Totale</b>	<b>528.999</b>

**B) Costi per godimento beni di terzi (8)**

Nella tabella sottostante viene fornito il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi di competenza del primo semestre 2013:

Descrizione	Importo
Fitti passivi	32.578
Canoni leasing "Thaon de Revel"	92.392
Canoni leasing "C.so Vittorio Emanuele"	25.285
Spese condominiali	123
<b>Totale</b>	<b>150.378</b>

**IMPOSTE SUL REDDITO**

Descrizione	Importo
Ires	14.642
Irap	3.289
<b>Totale</b>	<b>17.931</b>

In forza delle disposizioni tributarie vigenti e delle stime operate, vengono riportate le imposte Ires ed Irap in sede di chiusura della relazione finanziaria semestrale.