

IMVEST S.p.A.
Relazione finanziaria semestrale al
30 giugno 2014

IMVEST S.p.A.
Relazione finanziaria semestrale
Al 30 giugno 2014

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

Capitale Sociale Euro 27.947.811,49 i.v.
Registro delle imprese n. 02989080169
Tribunale di Roma R.E.A. n. 1286776
www.imvest.it

Composizione degli organi di amministrazione e controllo alla data del 30 giugno 2014

Consiglio di Amministrazione

Raffaele Israilovici	Presidente
Stefano Boidi	Amministratore Delegato
Luca Perconti	Consigliere
Matteo Petti	Consigliere
Simone Manfredi	Consigliere Indipendente

Collegio Sindacale

Massimo Tabellini	Presidente del Collegio Sindacale
Massimo Amadio	Sindaco effettivo
David Terracina	Sindaco effettivo
Alessandro Levi	Sindaco supplente
Vittorino De Felice	Sindaco Supplente

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

Nomad

Baldi & Partners S.r.l.

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE DELLA IMVEST S.P.A.

Premessa

La relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2014 della Imvest S.p.A. (di seguito la “Società” oppure “Imvest”) è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 30 settembre 2014, 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.

Nel primo semestre dell’esercizio 2014 è continuata la gestione degli *asset* di proprietà della Società volta al raggiungimento della massima valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito e 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 2014 comparati con gli analoghi risultati per il semestre chiuso al 30 giugno 2013 e i dati patrimoniali sintetici per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013:

Descrizione	Saldo iniziale (31/12/2013)	Saldo finale (30/06/2014)	Variazione
Immobilizzazioni	23.937.314	23.859.111	(78.203)
Attivo circolante	41.539.306	41.498.454	(40.852)
Ratei e risconti attivi	-	-	-
TOTALE ATTIVO	65.476.620	65.357.565	(119.055)
Patrimonio Netto:	23.589.417	23.751.520	162.103
- di cui utile (perdita) di esercizio	(2.121.742)	162.103	2.283.845
Fondi rischi ed oneri futuri	4.312.271	4.312.271	
TFR	26.285	29.300	3.015
Debiti a breve termine	6.385.778	6.301.543	(84.235)
Debiti a lungo termine	31.162.869	30.962.931	(199.938)
Ratei e risconti passivi	-	-	-
TOTALE PASSIVO	65.476.620	65.357.565	(119.055)

Descrizione	Esercizio precedente (30/06/2013)	Esercizio corrente (30/06/2014)	Variazione
Ricavi della gestione caratteristica	786.387	1.087.391	301.004
Costi per acquisti di beni e servizi	(528.999)	(944.695)	(415.696)
VALORE AGGIUNTO	257.388	142.696	(114.692)
Ricavi della gestione accessoria	56.840	43.374	(13.466)
Costo del lavoro	(41.042)	(53.367)	(12.325)
Altri costi operativi	(151.691)	(202.032)	(50.341)
MARGINE OPERATIVO LORDO	121.495	(69.329)	(190.824)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(70.856)	(71.092)	(236)
RISULTATO OPERATIVO	50.639	(140.421)	(191.060)
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività finanziarie	(6.522)	369.358	375.880
RISULTATO ORDINARIO	44.117	228.937	184.820
Proventi ed oneri straordinari	8.768	(3.615)	(12.383)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	52.885	225.322	172.437
Imposte sul reddito	(17.931)	(63.219)	(45.288)
Utile (perdita) dell'esercizio	34.954	162.103	127.149

<i>(Valori espressi in Euro)</i>	30 giugno 2014	30 giugno 2013
Valore della produzione	1.130.765	843.227
Differenze tra valore e costi della produzione	-140.421	50.639
Reddito (perdita) netta	162.103	34.954
	30 giugno 2014	31 dicembre 2013
Patrimonio immobiliare di proprietà (Valori a bilancio)	10.995.838	10.992.196
Partecipazioni in imprese controllate e collegate	14.637.717	14.419.592
Patrimonio netto complessivo (A)	23.751.520	23.589.417
Indebitamento finanziario netto (B)	30.694.293	30.750.878
Capitale investito netto (A+B)	54.445.813	54.340.295

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

Il risultato netto del primo semestre 2014 risulta positivo per 162.103 Euro (34.954 al 30 giugno 2013) e beneficia dell'evoluzione dei progetti di sviluppo immobiliare gestiti dalla Società e del miglioramento della gestione finanziaria.

La struttura patrimoniale non ha subito, rispetto alla chiusura dell'esercizio 2013, variazioni di rilievo nel corso del primo semestre 2014: la variazione del patrimonio netto è imputabile all'utile generato nel semestre.

Eventi significativi del primo semestre 2014

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 2014

La Società, dopo la chiusura del primo semestre 2014, ha proceduto alla rinegoziazione di alcuni contratti di finanziamento, facenti capo alle proprie controllate, a condizioni più favorevoli e ha prestato le relative garanzie in favore degli istituti finanziari.

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 50,69% 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 2014:

(Importi in Euro)	Semestre chiuso al 30 giugno 2014			
	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
Barcaccia 2000 S.r.l.	4.760.174	3.172.744	-	
S.A.E. S.p.A.	3.310.223		-	811.475
Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l.	560.911	1.946.440	765.000	43.374
Domus Liciniae S.c.a.r.l.	57.600	-	-	-
Astrim S.p.A.	30.057.639	67.938	-	1.125.000
Alsium S.r.l.	-	20.411	-	-
I.T.E.T. S.p.A.	87.000	-	-	-
Totale	38.833.547	5.207.533	765.000	1.979.849

- **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 Euro 4,1 Mln, ad un finanziamento soci infruttifero ed a crediti relativi 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 della

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 Liciniae S.c.a.r.l.** è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare 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 50,69% del capitale quest'ultima. I debiti in tabella si riferiscono a) al debito per l'acquisto del finanziamento soci in favore di I.T.E.T. S.p.A., per Euro 40 mila; b) ai debiti relativi al conferimento in Imvest del ramo d'azienda Astrim del 28 dicembre 2012; e c) al finanziamento fruttifero infragruppo, dell'importo capitale complessivo di Euro 30 Mln, fruttifero di interessi nella misura del 7,5% su base annua, concesso dalla Società alla propria controllante, il 23 dicembre 2013, e alla quota di interessi maturati sul citato finanziamento dal 23 al 30 giugno 2014 e non ancora corrisposti.
- **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 Imvest. I debiti indicati in tabella si riferiscono ai debiti relativi al consolidato fiscale ed al consolidamento dell'IVA di Gruppo.
- **I.T.E.T. S.p.A.** è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 40% del capitale ed è focalizzata sullo sviluppo, completamento e vendita dell'iniziativa immobiliare situata nel comune di Viterbo. I crediti in tabella si riferiscono ad un finanziamento soci infruttifero nei confronti della collegata.

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

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, come previsto dal Regolamento Emittenti dell'AIM Italia – Mercato Alternativo del Capitale, si segnala come trovi altresì applicazione la disciplina di cui all'articolo 10 del Regolamento Consob adottato con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, le cui disposizioni sono richiamate nella Procedura per le operazioni con parti correlate di Imvest introdotta nell'agosto 2013.

Azioni proprie

Al 30 giugno 2014 la Società non detiene azioni proprie né nel corso del primo semestre 2014 ha detenuto azioni proprie.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Direzione e coordinamento

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comunichiamo che la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Astrim S.p.A. Infatti, alla data del 30 giugno 2014, Astrim S.p.A. detiene il controllo di diritto della Società con una partecipazione pari al 50,69% del capitale sociale.

Operazioni atipiche o inusuali

La relazione semestrale al 30 giugno 2014, 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 2014

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

PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

Attivo

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2014	31/12/2013
A)	CREDITI VERSO SOCI		-	-
B)	IMMOBILIZZAZIONI			
	I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
	1) Costi di impianto e ampliamento	1	228.071	297.841
	I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		228.071	297.841
	II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	2		
	1) Terreni e fabbricati		82.752	83.838
	3) Attrezzature industriali e commerciali		1.889	2.361
	5) Immobilizzazioni in corso e acconti	3	9.133.682	9.133.682
	II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		9.218.323	9.219.881
	III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		-	-
	1) Partecipazioni in:			
	a) Imprese controllate	4	7.354.608	7.361.483
	b) imprese collegate	5	7.034.109	7.034.109
	d) Altre imprese	6	24.000	24.000
	III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		14.412.717	14.419.592
	4) Azioni proprie (<i>Valore nominale complessivo</i>)		-	-
B	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		23.859.111	23.937.314
C)	ATTIVO CIRCOLANTE			
	I) RIMANENZE	7		
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		1.469.301	1.469.301
	4) Prodotti finiti e merci		303.014	303.014
	5) Acconti			
	I) TOTALE RIMANENZE		1.772.315	1.772.315
	II) CREDITI			
	1) Clienti		661	661
	- Entro 12 mesi		661	661
	2) Verso imprese controllate	8	8.079.216	8.081.263
	- Entro 12 mesi		8.079.216	8.081.263
	- Oltre 12 mesi			
	3) Verso imprese collegate	9	696.692	805.511
	- Entro 12 mesi		696.692	805.511
	4) Verso controllanti	10	30.057.639	30.057.639
	- Entro 12 mesi		13.889	57.639
	- Oltre 12 mesi		30.043.750	30.000.000
	4-bis) per crediti tributari	11	74.214	72.677
	- Entro 12 mesi		74.214	72.677
	4-ter) per imposte anticipate		396.221	459.440
	- Entro 12 mesi		396.221	459.440
	5) Verso altri	12	285.856	233.516
	- Entro 12 mesi		285.856	233.516
	II) TOTALE CREDITI		39.585.299	39.710.707
	III) ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE		-	-
	IV) DISPONIBILITÀ LIQUIDE	13		
	1) depositi bancari e postali		134.045	54.689
	3) denaro e valori in cassa		1.595	1.595
	IV) TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE		135.640	56.284
C	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		41.498.454	41.539.306
D)	RATEI E RISCONTI			
	2) Altri ratei e risconti			
D	TOTALE RATEI E RISCONTI			
	TOTALE ATTIVO		65.357.565	65.476.620

Passivo

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2014	31/12/2013
A)	PATRIMONIO NETTO	14		
	I) CAPITALE		27.947.812	27.947.812
	II) RISERVA DA SOVRAPREZZO DELLE AZIONI		966.800	966.800
	III) RISERVA DI RIVALUTAZIONE		-	-
	IV) RISERVA LEGALE		-	-
	V) RISERVA STATUTARIE		-	-
	VI) RISERVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO		-	-
	VII) ALTRE RISERVE		-	-
	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		2	2
	VIII) UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO		(5.325.197)	(3.203.455)
	IX) UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO		162.103	(2.121.742)
	IX) Perdita d'esercizio			
A	TOTALE PATRIMONIO NETTO		23.751.520	23.589.417
B)	FONDI PER RISCHI E ONERI	15		
	1) Fondi trattamento quiescenza e obblighi simili		-	-
	2) Fondi per imposte, anche differite		4.312.271	4.312.271
B	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		4.312.271	4.312.271
C)	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	16	29.300	26.285
D)	DEBITI			
	1) Obbligazioni		30.091.667	30.091.667
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		91.667	91.667
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo		30.000.000	30.000.000
	2) Debiti per finanziamento soci		40.000	0
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		40.000	
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo			
	4) Debiti verso Banche		92.600	109.829
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		92.600	109.829
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo			
	5) debiti verso altri finanziatori		697.333	697.333
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		258.772	258.772
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo		438.561	438.561
	7) Debiti verso fornitori	17	676.390	681.215
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		676.390	681.215
	9) Debiti verso imprese controllate	18	3.193.155	3.293.155
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		3.193.155	3.293.155
	10) debiti verso imprese collegate	18	1.540.597	1.625.597
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		1.540.597	1.625.597
	11) debiti verso controllanti	18	67.938	199.938
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		67.938	
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo			199.938
	12) Debiti tributari	19	92.642	94.167
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		92.642	94.167
	13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20	54.845	68.261
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		54.845	68.261
	14) Altri debiti	21	717.307	687.485
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		192.937	163.115
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo		524.370	524.370
D	TOTALE DEBITI		37.264.474	37.548.647
E)	RATEI E RISCONTI		-	-
	TOTALE PASSIVO		65.357.565	65.476.620

PROSPETTO DEL RISULTATO ECONOMICO AL 30 GIUGNO 2014

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2014	30/06/2013
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE			
	1) Ricavi delle vendite e prestazioni		1.087.391	786.387
	2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		-	-
	5) altri ricavi e proventi		43.374	56.840
A	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	A	1.130.765	843.227
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE			
	6) Per materie prime		172	-
	7) Servizi	B	944.523	528.999
	8) Godimento beni di terzi	C	200.979	150.378
	9) Personale			
	a) salari e stipendi		42.132	31.885
	b) oneri sociali		8.220	6.962
	c) trattamento fine rapporto		3.015	2.195
	e) altri costi		-	-
	9) Totale per il Personale		53.367	41.042
	10) Ammortamenti e svalutazioni			
	a) ammortamento immobilizzazioni immateriali		69.770	69.770
	b) ammortamento immobilizzazioni materiali		1.322	1.086
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		-	-
	10) Totale Ammortamenti e svalutazioni		71.092	70.856
	14) Oneri diversi di gestione		1.053	1.313
B	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		1.271.186	792.588
A-B	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE		-140.421	50.639
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
	16) Altri proventi finanziari			
	d) proventi diversi dai precedenti			
	- Da imprese controllate		1.125.002	-
	17) Interessi passivi e oneri finanziari			
	- Altri		755.644	6.522
	Totale proventi ed oneri finanziari		369.358	(6.522)
D)	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE		-	-
E)	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
	20) Proventi varie		951	8.769
	21) Oneri varie		-	-
	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1	1
	Varie		4.566	
20-21	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE		-3.615	8.768
	TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		225.322	52.885
	22) Imposte sul reddito d'esercizio	D	-	-
	a) imposte correnti		63.219	17.931
23	Utile (perdita) di periodo		162.103	34.954

MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO NEL PRIMO SEMESTRE 2014

(Importi in Euro)	Capitale sociale	Riserva rivalutazione	Riserva legale	Riserva statutaria	Riserva Arrotondamenti Bilancio	Ris. sovrapp. Azioni	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio 2013	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:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Scissione	-	-	-	-	-	(786.775)	-	-	(5.029.557)
- Sottoscrizione aumenti di capitale	149.737	-	-	-	-	47.832	-	-	16.726.152
- Arrotondamenti	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Risultato dell'esercizio 2013:	-	-	-	-	-	-	-	(2.121.742)	(2.284.487)
Saldo al 31/12/2013	27.947.812	-	-	-	-	966.800	(3.203.455)	(2.121.742)	25.589.417
All'inizio dell'esercizio 2013	27.947.812	-	-	-	-	966.800	(3.203.455)	(2.121.742)	25.589.417
Destinazione risultato d'esercizio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-	-	(2.121.742)	2.121.742	-
Altre variazioni:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Sottoscrizione capitale sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Arrotondamenti	-	-	-	-	2	-	-	-	2
Risultato dell'esercizio I Sem. 2014:	-	-	-	-	-	-	-	162.103	162.103
Saldo al 30/06/2014	27.947.812	-	-	-	2	966.800	(5.325.197)	162.103	23.751.520

NOTE ILLUSTRATIVE ALLA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2014

Attività della società

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.

La presente relazione finanziaria semestrale (nel seguito in breve, la “**Relazione**”) si riferisce al primo semestre 2014 e più precisamente al periodo dal 1 gennaio 2014 al 30 giugno 2014.

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.

Come noto, le azioni della Società sono negoziate sul mercato AIM Italia - Mercato Alternativo del Capitale di Borsa Italiana S.p.A.

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, ultimo comma 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)

Descrizione	Consistenza iniziale	Fondo	Ammortamento	Consistenza finale
Spese di costituzione	64.494	58.045	6.450	6.450
Spese per la quotazione	633.204	411.583	63.321	221.621
Totale	697.698	469.628	69.771	228.070

Le spese di costituzione riguardano le spese di trasformazione da Società a responsabilità limitata in Società per azioni e quelle relative alle operazioni di conferimento del dicembre 2010.

Le spese per la quotazione riguardano le spese sostenute negli anni precedenti per l'ammissione alla quotazione sul Mercato Alternativo del capitale, tale mercato nell'anno 2013 è confluito nel Mercato AIM Italia - Mercato Alternativo del Capitale e la Società nel Settembre 2013 ha ottenuto l'ammissione a quest'ultimo mercato.

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

II - Immobilizzazioni materiali

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (2)

MOVIMENTAZIONI ESERCIZIO IN CORSO	Consistenza iniziale	Fondo	Ammortamento	Consistenza finale
Fabbricati	72.409	7.759	1.086	64.650
Terreni	18.102	0	0	18.102
Attrezzature	2.361	472	472	1.889
Immobilizzazioni in corso ed acconti (BI15)	9.133.682	0	0	9.133.682
Totale	9.226.554	8.231	1.558	9.218.323

Le variazioni del periodo si riferiscono agli ammortamenti di competenza del semestre, calcolati solo per quei fabbricati che hanno generato ricavi nel periodo di riferimento, nel caso specifico l'immobile sito in via Insello a Palermo.

Il dettaglio della voce terreni e fabbricati è il seguente:

Comune	Ubicazione	Destinazione	Atto di acquisto	Valore al 30/06/2014	Dati catastali
Palermo	Via Insello, 7/9	C/01	10/12/2010	€ 72.408,80	FG.134 SUB 105 FABBRICATI
Palermo	Via Insello, 7/9	C/01	10/12/2010	€ 18.102,20	FG.134 SUB 105 TERRENI

Le attrezzature sono riferite ad attrezzature informatiche.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI (3)

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

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

	Valore all 30/06/2014	Variazioni	Anno precedente
Partecipazioni in:			
Imprese controllate	7.354.608	-6.875	7.361.483
Imprese collegate	7.034.109	-	7.034.109
Altre imprese	24.000	-	24.000
Totale	14.412.717	-6.875	14.419.592

Elenco partecipazioni (art. 2427, n. 5 C.c.)

Si riporta qui di seguito l'elenco delle partecipazioni come richiesto dal punto 5 dell'art. 2427 del Codice Civile.

IMPRESE CONTROLLATE (4)

Società	Capitale Sociale	Valore in Bilancio	Quota % C.S.	Utile/Perdita Di Esercizio	Patrimonio Netto	Frazione Di Patrimonio Netto	Differenza
Smatech S.r.l.	€ 50.000,00	€ -	55%	€ (2.549)	€ 47.450,00	€ 26.097,5	€ 19.222,00
Barcaccia 2000 S.r.l.	€ 50.000,00	€ 7.354.607,97	51%	€ 28.811	€ 251.253,00	€ 128.139,00	€ (7.226.468,97)
Totale	-	€ 7.354.607,97	-	-	-	-	-

Per la società Barcaccia 2000 S.r.l. la differenza negativa tra la frazione di patrimonio netto ed il valore in bilancio non è riconducibile a perdite durevoli di valore ma bensì riconducibili ai maggior valori rilevati al momento del conferimento. Il valore economico della società partecipata alla data odierna non risulta essere variato sensibilmente, come rilevato anche dalla relazione di stima commissionata dalla controllante Astrim S.p.A. in data 20 marzo 2014; pertanto, gli Amministratori non hanno proceduto a svalutare la partecipazione in società controllata.

Si segnala che nel corso del primo semestre 2014 si è proceduto alla cessione della partecipazione detenuta in Smatech S.r.l. e rappresentativa del 55% del capitale di quest'ultima. Alla data di riferimento della presente relazione Smatech S.r.l. non risulta dunque controllata dalla Società e il decremento di Euro 6.875 è relativo alla cessione della stessa.

IMPRESE COLLEGATE (5)

Società	Cap. Sociale	Valore In Bilancio	Quota % C.S.	Utile/Perdita Di Esercizio	Patrimonio Netto	Frazione Di Patrimonio Netto	Differenza
I.T.E.T. S.p.A.	€ 520.000,00	€ 7.024.109,48	40%	€ (210.408)	€ 4.083.732,00	€ 1.633.928	€ 5.390.181,48
Domus Tiburtina	€ 10.000,00	€ 5.000,00	50%	-	€ 10.000,00	€ 5.000,00	-
Domus Liciniae	€10.000,00	€ 5.000,00	50%	-	€ 10.000,00	€ 5.000,00	-
Totale	-	€ 7.034.109,48	-	-	-	-	-

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 Liciniae S.c.a.r.l. per Euro 5.000. Domus Liciniae, 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.

ALTRE IMPRESE (6)

Società	Capitale Sociale	Valore In Bilancio	Quota % C.S.
DEMOFONTE.S.p.A.	€ 10.000,00	€ 24.000,00	2%

Le partecipazioni in altre imprese sono:

- Partecipazione in Demofonte S.r.l., per Euro 24.000,00, pari al 2% del capitale. La società ha sede in Milano in via Pattari, 2, ha un capitale sociale di Euro 10.000 interamente versato. La quota di partecipazione è stata

acquisita dalla ALED S.p.A. al valore patrimoniale della quota. La quota è stata acquisita in data 30 aprile 2013.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I - Rimanenze

Variazioni di consistenza (art. 2427, n. 4 C.c.)

Per i criteri di valutazione delle rimanenze si faccia riferimento a quanto indicato nella parte iniziale della presente relazione. Le rimanenze al 30 giugno 2014, sono pari a Euro 1.772.315.

RIMANENZE (7)

	Valore al 30/06/2014	Variazioni	Anno precedente
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.469.301	-	1.469.301
Prodotti finiti e merci	303.014	-	303.014
Acconti a fornitori	-	-	-
Totale	1.772.315	-	1.772.315

La voce prodotti in corso di lavorazione e semilavorati non ha subito variazioni rispetto al 2013; in dettaglio si riferisce ai seguenti immobili:

Comune	Ubicazione	Destinazione	Atto di Acquisto	Valore Al 30/06/2014	Dati Catastali
Acireale	C.so Vittorio Emanuele	C/01	10/12/2010	€ 1.469.301	FG 61 PART.1564 SUB 53

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

La voce prodotti finiti e merci non ha subito variazioni rispetto al 2013; in dettaglio si riferisce ai seguenti immobili:

Comune	Ubicazione	Destinazione	Atto di Acquisto	Dati Catastali
Palermo	Via Isnello, 5	C/1	10/12/2010	Fg 134 part. 275 sub 29
Palermo	Via Cartari 19	C/6	10/12/2010	Fg 134 part.275 sub 100
Palermo	Via Cartari 19	C/06	10/12/2010	Fg 134 part. 275 sub 98
Palermo	Via Vittorio Emanuele 188	A/2	10/12/2010	Fg 134 part 275 sub 108
Palermo	Via Vittorio Emanuele 188	A/10	10/12/2010	Fg 134 part. 275 sub 19

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

II - Crediti

Variazioni di consistenza (art. 2427, n. 4 C.c.)

I crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 30 giugno 2014, sono pari a € 39.360.299

CREDITI

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
Verso clienti	661	-	661
Verso imprese controllate	8.079.216	(725)	8.081.263
Verso imprese collegate	696.692	(108.819)	805.511
Verso controllanti	30.057.639	-	30.057.639
Crediti tributari	470.435	(61.682)	532.117
Verso altri	285.856	47.140	233.516
Totale	39.585.299	(125.408)	39.710.707

LA VOCE "CREDITI IMPRESE CONTROLLATE" (8):

- Credito verso Barcaccia 2000 S.r.l. per Euro 4.085.000,00 relativo ad un finanziamento soci infruttifero concesso alla controllata e per Euro 675.173,52 relativi a crediti commerciali relativi allo sviluppo delle iniziative immobiliari;
- Credito verso S.A.E. S.p.a. per Euro 3.280.132 e per Euro 38.911,32 relativi agli stati di avanzamento lavori dell'iniziativa immobiliare di Pietralata.

Entrambi i crediti sono stati considerati crediti entro i 12 mesi come l'esercizio precedente.

LA VOCE "CREDITI IMPRESE COLLEGATE" (9):

- Crediti verso I.T.E.T. S.p.a. per Euro 87.000,00 relativi ad un finanziamento soci infruttifero erogato. Il credito non è variato rispetto al 2013;
- Crediti verso Domus Tiburtina S.c.a.r.l. per Euro 552.092 relativi a fatture emesse per ribaltamento dei costi nei confronti della società consortile. L'importo si è decrementato di 100.000;
- Crediti verso Domus Liciniae S.c.a.r.l. per Euro 57.600,00 relativi a fatture emesse per il ribaltamento costi nei confronti della società consortile. L'importo non ha subito variazioni rispetto al 2012.

I crediti sono stati considerati crediti entro i 12 mesi come l'esercizio precedente.

LA VOCE "CREDITI IMPRESE CONTROLLANTI" (10):

- Crediti verso Astrim S.p.A. per crediti maturati per effetto del conferimento in Imvest del ramo di azienda Astrim, effettuato nel dicembre 2012, per Euro 13.889;
- Crediti verso Astrim S.p.A. per Euro 30.043.750 relativi ad un finanziamento fruttifero infragruppo, dell'importo capitale complessivo di Euro 30 Mln, fruttifero di interessi nella misura del 7,5% su base annua, concesso dalla Società alla propria controllante il 23 dicembre 2013, e alla quota di interessi maturati sul citato finanziamento dal 23 al 30 giugno 2014 e non ancora corrisposti.

LA VOCE "CREDITI TRIBUTARI" (11): costituita dalle imposte versate in eccedenza, viene dettagliata nella tabella seguente:

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
CII4bis	Crediti tributari	74.214	-	72.677
	Erario c/ires	14	-	14
	Erario c/ritenute interessi	30	-	30
	Credito iva da compensare	233	-	233
	Erario c/iva	73.937	1.357	72.400
CII4ter	Imposte anticipate	396.221	-63.219	459.440
	Totale Generale	470.435	- 61.682	532.117

I crediti per imposte anticipate si riferiscono al 27,50% sulle perdite fiscali.

La voce "Crediti verso altri" (12) viene dettagliata nella tabella seguente:

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
CII5	Verso altri	280.656	47.140	233.516
CII5a	Entro 12 mesi	280.656	47.140	233.516
	Altri Crediti vs Fornitori c/anticipi	79.945	30.337	49.608
	Crediti Diversi- v/amministratore		(13.633)	13.633
	Crediti Diversi <12mesi	200.711	30.436	170.275
	Totale Generale	280.656	47.140	233.516

Nel dettaglio i crediti diversi entro l'esercizio sono costituiti da:

- Crediti verso Bieffe Asset S.r.l. per Euro 100.000,00 relativi ad un preliminare di vendita di un immobile il cui acquisto si sarebbe dovuto perfezionare nel 2013 ma le parti hanno concordato una proroga.
- Crediti verso Elianto Servizi S.r.l. per Euro 60.000,00 relativi ad un preliminare di vendita di una unità immobiliare sita in Roma.
- Crediti vari per Euro 40.711.
- Anticipi a fornitori per Euro 79.945

Ripartizione per scadenze (art. 2427, n. 6 C.c.)

La ripartizione dei crediti al 30 giugno 2014 per scadenza non è significativa.

Ripartizione dei crediti per area geografica (art. 2427, n. 6 C.c.)

I crediti, in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore sono riferibili solo all'Italia.

Altre informazioni relative ai crediti

Non emergono a bilancio posizioni di rischio significative, relativamente alla voce Crediti.

Ai sensi del punto 6-bis dell'art. 2427 C.c., successivamente alla chiusura dell'esercizio, non sono state rilevate variazioni nei cambi valutari tali da generare effetti significativi sulle attività in valuta.

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine (art. 2427, n. 6-ter C.c.)

Non esistono operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide**Variazioni di consistenza (art. 2427, n. 4 C.c.)**

Come disciplina il Principio contabile n. 14, i crediti verso le banche associati ai depositi o ai conti correnti presso gli istituti di credito e presso l'amministrazione postale, assegni (di conto corrente, circolari e similari) sono stati iscritti in bilancio in base al valore di presumibile realizzo. Il denaro ed i valori bollati in cassa sono stati valutati al valore nominale. Le disponibilità liquide al 30 giugno 2014, sono pari a € 135.640.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE (13)

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
Depositi bancari e postali	134.045	79.689	54.689
Danaro e valori in cassa	1.595	-	1.595
Totale	135.640	79.689	56.284

I depositi bancari si riferiscono ai conti della Banca Popolare di Milano e alla Banca BNL.

Non vi sono ulteriori informazioni significative da fornire relativamente alle disponibilità liquide.

PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA: PASSIVO**A) PATRIMONIO NETTO****Variazioni di consistenza (art. 2427, n. 4 C.c.)**

Con riferimento alla consistenza delle voci del netto, le principali variazioni intervenute nel corso dell'esercizio corrente sono elencate nella tabella sotto riportata.

PATRIMONIO NETTO (14)

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
Capitale	27.947.812	-	27.947.812
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	966.800	-	966.800
Differenza da arrotondamenti all'unità di Euro	2	-	2
Utili (perdite) portati a nuovo	(5.325.197)	(2.121.742)	(3.203.455)
Utile (perdita) dell'esercizio	162.103	2.283.845	(2.121.742)
Totale	23.751.520	162.103	23.589.418

Movimenti delle voci del patrimonio netto (art. 2427, n. 7-bis C.c.)

Il Principio Contabile n. 28, individua i criteri di classificazione delle poste ideali del patrimonio netto che cambiano a seconda delle necessità conoscitive. Il richiamato Principio Contabile individua due criteri di classificazione che si basano rispettivamente sull'origine e sulla destinazione delle poste presenti nel netto, vale a dire il criterio dell'origine ed il criterio della destinazione. Il primo distingue tra le riserve di utili e le riserve di capitali: le riserve di utili traggono origine da un risparmio di utili e generalmente si costituiscono in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva o delibera di non distribuzione; le riserve di capitale, invece, si costituiscono in sede di apporti dei soci o di conversione di obbligazioni in azioni, di rivalutazioni monetarie, di donazioni dei soci o rinuncia ai crediti da parte dei soci, in seguito a differenze di fusione. Seguendo il criterio della destinazione, divengono preminenti il regime giuridico e le decisioni dell'organo assembleare che vincolano le singole poste a specifici impieghi.

La riserva sovrapprezzo azioni nel corso dell'esercizio non ha subito variazioni.

Composizione del capitale sociale (art. 2427, n. 17 C.c.)

In base al punto 17 dell'art. 2427, C.c., il capitale sociale al 30 giugno 2014 risulta pari a € 27.947.812.

Azioni di godimento, obbligazioni convertibili, titoli e valori simili (art. 2427, n. 18 C.c.)

Non esistono azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli e valori simili emessi dalla società.

Strumenti finanziari (art. 2427, n. 19 C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari, così come richiesto dal punto 19 dell'art. 2427 C.c.

FONDI PER RISCHI ED ONERI**Variazioni di consistenza (art. 2427, n. 4 C.c.)**

FONDI PER RISCHI ED ONERI (15)

	Anno in corso	Variazioni in aumento	Variazioni in diminuzione	Anno precedente
Per imposte differite	4.312.271	-	-	4.312.271
Totale	4.312.271	-	-	4.312.271

L'importo del Fondo rischi non ha subito variazioni rispetto all'anno 2013. Nel corso del primo semestre 2014 il fondo per imposte differite contiene i dati relativi al conferimento del ramo di azienda immobiliare di Astrim S.p.A. eseguito il 28 dicembre 2012 e al quello precedente della Isinvest 1 S.r.l. per il carico fiscale connesso ai plusvalori virtuali sugli asset dei rami d'azienda.

Informativa sulle passività potenziali

Non vi sono a bilancio rischi relativi alle passività potenziali dell'impresa.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Variazioni di consistenza (art. 2427, n. 4 C.c.)

Il fondo TFR accantonato rappresenta il debito della società verso i dipendenti alla chiusura dell'esercizio al netto di eventuali anticipi. Per i contratti di lavoro cessati, con pagamento previsto prima della chiusura dell'esercizio o nell'esercizio successivo, il relativo TFR è stato iscritto nella voce D14 Altri debiti dello Stato Patrimoniale Passivo. Il fondo TFR al 30 giugno 2014 risulta pari a € 29.300.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO (16)

	Anno in corso	Variazioni in aumento	Variazioni in diminuzione	Anno precedente
Totale	29.300	3.015	0	26.285

L'aumento si riferisce alla quota di trattamento di fine rapporto maturato nel semestre verso i dipendenti

D) DEBITI

Variazioni di consistenza (art. 2427, n. 4 C.c.)

DEBITI

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
Obbligazioni	30.091.667	-	30.091.667
Debiti per finanziamento soci	40.000	40.000	-
Debiti verso banche	92.600	(17.229)	109.829
Debiti verso altri finanziatori	697.333	-	697.333
Debiti verso fornitori	676.390	(4.825)	681.215
Debiti verso imprese controllate	3.193.155	(100.000)	3.293.155
Debiti verso imprese collegate	1.540.597	(85.000)	1.625.597
Debiti verso controllanti	67.938	132.000	199.938
Debiti tributari	92.642	(1.525)	94.167
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	54.845	13.416	68.261
Altri debiti	717.307	29.822	687.485
Totale	37.264.474	(284.173)	37.548.647

Ripartizione per scadenze (art. 2427, n. 6 C.c.)

La ripartizione dei debiti al 30 giugno 2014 per scadenza non è significativa.

Ripartizione dei debiti per area geografica (art. 2427, n. 6 C.c.)

La ripartizione dei debiti al 30 giugno 2014 secondo area geografica non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali (art. 2427, n. 6 C.c.)

Ai sensi del punto 6 dell'art. 2427, C.c., i debiti verso altri finanziatori sono assistiti da ipoteche sugli immobili di proprietà.

Obbligazioni

Il debito associato alle obbligazioni corrisponde al debito residuo in linea capitale alla chiusura dell'esercizio, nel rispetto del piano di rimborso. Il debito è pari a € 30.091.667 di cui:

- Prestito obbligazionario "Imvest S.p.A. 5% 2013-2018" per Euro 30.000.000;
- Interessi 5% Euro 91.666.67.

In data 09 dicembre 2013 ha emesso un prestito obbligazionario, denominato "Imvest S.p.A. 5% 2013-2018"; prestito di durata quinquennale e cedola annua lorda fissa del 5% per l'importo complessivo di Euro 30.000.000.

Non è stata prevista la quotazione delle suddette obbligazioni in mercati regolamentari e/o non regolamentari, potendo beneficiare degli analoghi vantaggi essendo le azioni della Società negoziate su un *multilateral trading facility*.

I fondi derivanti dal collocamento del prestito obbligazionario sono stati temporaneamente impiegati per erogare un finanziamento fruttifero infragruppo in favore della controllante Astrim S.p.A., soddisfano il primario interesse della Società di assicurarsi quanto prima la copertura degli interessi passivi da corrispondere in relazione al citato prestito obbligazionario nonché la restituzione dello stesso. Il citato finanziamento infragruppo è finalizzato all'acquisto, diretto o indiretto, di asset immobiliari, ha una durata di 18 mesi, è fruttifero di interessi nella misura del 7,5% su base annua ed è assistito da pegno su azioni di una società proprietaria di immobili con un valore superiore al finanziamento erogato.

Debiti verso banche

La voce Debiti verso banche è comprensiva di tutti i debiti esistenti alla chiusura dell'esercizio nei confronti degli istituti di credito. Detta voce di debito è costituita da anticipazioni, scoperti di conto corrente, accettazioni bancarie e mutui ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili. Il saldo al 30 giugno 2014, costituito da scoperti di conto corrente, è pari a € 92.600.

Debiti verso fornitori

Nella voce Debiti verso fornitori sono stati iscritti i debiti in essere nei confronti di soggetti non appartenenti al proprio gruppo (controllate, collegate e controllanti) derivanti dall'acquisizione di beni e servizi, al netto di eventuali note di credito ricevute o da ricevere e sconti commerciali. Gli eventuali sconti di cassa sono rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale è stato rettificato in occasione di resi o abbuoni nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. Il saldo al 30 giugno 2014 è pari a € 676.390.

La voce "Debiti verso fornitori" viene dettagliata nella tabella seguente:

Debiti verso fornitori (17)

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D7	Debiti verso fornitori	676.390		681.215
	Fornitori italiani	144.028	53.461	90.567
	Fatture da ricevere	264.093	(42.934)	307.027
	Fornitori ante 2013	261.594	(17.855)	279.449
	Fornitori CEE	6.675	2.503	4.172
	Totale Generale	676.390	(4.825)	681.215

Debiti verso altri finanziatori

Nella voce Debiti verso altri finanziatori sono stati iscritti i debiti in essere 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 dalla stessa Isinvest 1 S.r.l. e non ancora volturati e per questo ancora intestati alla citata società, per Euro 258.772,00.

I debiti verso altri finanziatori oltre l'esercizio 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 citati 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, per Euro 438.561,00.

La Società Isinvest 1 S.r.l., la società che ha conferito i beni, il contratto di mutuo e i contratti di leasing, ad oggi, a seguito degli aumenti di capitale perfezionati a seguito del suo ingresso nel capitale, rappresenta soltanto un socio di minoranza.

Sui citati mutui è stata effettuata una ristrutturazione del debito con Unicredit da parte della Isinvest S.r.l. prima del conferimento del ramo di azienda.

Debiti verso imprese controllate – collegate – controllanti (18)

La voce viene dettagliata nella tabella seguente:

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D9	Debiti verso imprese controllate	3.193.155	(100.000)	3.293.155
D10	Debiti verso imprese collegate	1.540.597	-85.000	1.625.597
D11	Debiti verso controllanti	67.938	132.000	199.938
	Totale Generale	4.740.550	(53.000)	5.118.690

I debiti verso controllate di Euro 3.193.155 si riferiscono a:

- Debiti verso Barcaccia 2000 S.r.l. per Euro 3.172.743,89 per il consolidamento dell'IVA di gruppo;
- Debiti verso Alsium S.r.l. per Euro 20.411,47 relativi al consolidato fiscale.

I debiti verso collegate di Euro 1.540.597 si riferiscono a:

- Debiti verso Domus Tiburtina S.c.a.r.l. per Euro 1.540.597 relativi alle fatture ricevute e da ricevere per il ribaltamento dei costi.

I debiti verso controllanti di Euro 67.938 si riferiscono a:

- Debiti verso la controllante Astrim S.p.A., si riferiscono ad Euro 40.000 al debito maturato per il passaggio del finanziamento erogato da Astrim S.p.A. in favore della collegata I.T.E.T. S.p.a., non ricompreso nel ramo di azienda conferito da Astrim il 28 dicembre 2012, e ad Euro 27.938,00 ai debiti maturati fra il 28 settembre 2012 data della relazione di stima ed il 28 dicembre 2012, data del conferimento del ramo di azienda.

Debiti tributari

Non risultano a bilancio debiti tributari per imposte correnti.

La voce "Debiti tributari" viene dettagliata nella tabella seguente:

DEBITI TRIBUTARI (19)

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D12	Debiti tributari	92.642	-	94.167
	Erario c/ritenute Lav. Autonomo	56.975	(3.131)	60.106
	Erario c/ritenute Lav. Dipendente	33.557	480	34.037
	Erario c/imposte diverse	2.110	2.086	24
	Totale Generale	92.642	1.525	94.167

DEBITI VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI (20)

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D13	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	54.845	(13.416)	68.261

Altri debiti

La voce "Altri debiti" viene dettagliata nella tabella seguente:

ALTRI DEBITI (21)

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D14	Altri debiti	717.307	-	687.485
D14a	Entro 12 mesi	192.937	-	163.115
D14b	Oltre 12 mesi	524.370	-	524.370
	Totale Generale	717.307	-	687.485

La voce altri debiti di Euro 717.307 comprende i debiti verso i dipendenti, collegio sindacale e, per Euro 400.000, debiti verso la San Genesio Immobiliare S.p.A. e, per Euro 124.370, verso la San Rocco S.r.l.

I debiti verso San Genesio Immobiliare S.p.A. si riferiscono a passività 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.

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine (art. 2427, n. 6-ter C.c.)

Per quanto concerne l'ammontare dei debiti su attività oggetto di contratti di compravendita con obbligo di retrocessione a termine si rimanda, qualora fossero presenti, al capitolo relativo ai Crediti.

PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE (Art. 2427, n. 20 e 21, C.c.)

Ai sensi del punto 20 dell'art. 2427 del C.c., la società non ha posto in essere patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Ai sensi del punto 21 dell'art. 2427 del C.c., la società non ha posto in essere finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

PROSPETTO DEL RISULTATO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE (A)

	30/06/2014	30/06/2013
Affitti attivi	275.916	273.517
Ricavi lavori iniziativa sviluppo immobiliare di Roma-Pietralata	811.475	512.870
Ricavi diversi	43.374	56.840
Totale	1.130.765	843.227

La ripartizione dei ricavi secondo categorie di attività e per aree geografiche, come stabilito dal punto 10 dell'art. 2427 del C.c., non viene proposta in quanto giudicata non significativa.

Gli altri ricavi si riferiscono principalmente al ribaltamento dei costi del personale e dei servizi forniti alle imprese collegate.

COSTI DELLA PRODUZIONE**Costi per servizi**

Nella tabella sottostante viene fornito il dettaglio dei costi per servizi di competenza del primo semestre 2014:

COSTI PER SERVIZI (B)

	30/06/2014	30/06/2013
Ribaltamento costi Domus Tiburtina	765.000	405.594
Ribaltamento costi Domus Liciniae	-	6.771
Oneri e servizi bancari	2.303	758
Viaggi e trasferte	4.510	10.416
Servizi vari ufficio	33.166	3.034
Spese varie ufficio	1.200	2.048
Emolumenti sindacali	8.000	8.000
Emolumenti agli Amministratori	32.500	48.100
Società di revisione	16.000	15.000
Telefoniche	855	429
Utenze	13.541	13.466
Collaborazioni		7.384
Consulenze	66.730	7.600
Spese amministrative	718	399
Totale	944.523	528.999

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 2014:

	30/06/2014	30/06/2013
Fitti passivi	23.280	32.578
Canoni leasing "Thaon de Revel"	146.596	92.392
Canoni leasing "C.so Vittorio Emanuele"	31.067	25.285
Spese condominiali	36	123
Totale	200.979	150.378

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Variazioni di consistenza

Altri proventi finanziari

	30/06/2014	30/06/2013
Proventi diversi dai precedenti	1.125.002	-
Totale	1.125.002	-

I proventi finanziari si riferiscono, per Euro 1.125.000, agli interessi attivi di competenza del semestre relativi al finanziamento fruttifero infragruppo concesso il 23 dicembre 2013 alla controllante Astrim S.p.A. Il finanziamento, dell'importo capitale complessivo di Euro 30 Mln, è fruttifero di interessi nella misura del 7,5% annuo.

Interessi e altri oneri finanziari

	30/06/2014	30/06/2013
Interessi passivi	755.644	6.522
Totale	755.644	6.522

Ai sensi del punto 12, dell'art. 2427, C.c., la ripartizione degli interessi ed altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso le banche ed altri debiti non risulta significativa.

Il dettaglio è riportato nelle seguenti tabelle:

Proventi Finanziari	30/06/2014
Interessi attivi bancari	2
Interessi attivi su finanziamenti dalla controllante Astrim	1.125.000
Totale	1.125.002

La controllante Astrim S.p.A. ha provveduto al regolare pagamento degli interessi secondo le condizioni pattuite.

Oneri Finanziari	30/06/2014
Interessi passivi bancari	5.636
Interessi su prestito obbligazionario	750.000
Interessi passivi diversi	8
Totale	755.644

Gli interessi passivi sono prevalentemente costituiti dagli interessi passivi relativi al prestito obbligazionario, denominato "Imvest S.p.A. 5% 2013-2018" emesso il 9 dicembre 2013, prestito avente durata quinquennale e cedola annua lorda fissa del 5%, per l'importo complessivo di Euro 30.000.000,00.

IMPOSTE SUL REDDITO (D)

	30/06/2014	30/06/2013
Ires	63.219	14.642
Irap	-	3.289
Totale	63.219	17.931

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.