

IMVEST S.p.A.
Bilancio al 31 dicembre 2013

IMVEST S.p.A.
Bilancio di esercizio chiuso
al 31 dicembre 2013

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 31 dicembre 2013

Consiglio di Amministrazione

Raffaele Israilovici	Presidente
Stefano Boidi	Amministratore Delegato
Giacomo Capizzi	Consigliere
Matteo Petti	Consigliere
Simone Manfredi	Consigliere Indipendente

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

Baker Tilly Revisa S.r.l.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 forniamo la presente relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'articolo 2428 del codice civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della Invest S.p.A. (di seguito la "Società" oppure "Invest"), all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla Società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la Società è esposta.

Attività della società

Invest è una società attiva nel settore immobiliare. L'offerta si articola su 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 acquista complessi immobiliari, stabili in blocco e lotti edificabili da Gruppi immobiliari, fondi immobiliari e istituti bancari per procedere con la rivendita, prevalentemente a privati, a seguito della loro riqualificazione funzionale e frazionamento, ovvero costruzione. La linea *trading* si concentra, infatti, prevalentemente su immobili ad uso abitativo e, in via residuale, ad uso direzionale. Gli immobili e le aree destinate al trading e sviluppo vengono acquisiti tendenzialmente in città di medio grandi dimensioni e comunque con una popolazione non inferiore a 350.000 abitanti.

Nel corso dell'esercizio 2013 è continuata la gestione volta al raggiungimento della massima valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito e si è proseguita l'implementazione dei progetti di sviluppo immobiliare in corso, in particolare dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma.

In data 29 luglio 2013 l'Assemblea dei soci ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento per l'importo complessivo di Euro 149.736,98, ad un prezzo per azione di Euro 0,83 da imputarsi integralmente a capitale. Il citato aumento di capitale era riservato ad una serie di fornitori della Società ed è stato sottoscritto da quest'ultimi mediante la rinuncia di crediti, come previsto da specifici accordi sottoscritti con gli stessi fornitori. Per effetto della sottoscrizione del citato aumento di capitale, alla data di chiusura dell'esercizio 2013, il numero complessivo di azioni in circolazione è pari a 31.296.553 ed il capitale sociale ammonta a Euro 27.947.811,49.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 2 agosto 2013, ha proceduto con la cooptazione del Prof. Simone Manfredi quale Consigliere Indipendente di Invest in sostituzione del Consigliere Luca Perconti, che aveva presentato le proprie dimissioni con efficacia dal 1 agosto 2013. Il Consiglio di Amministrazione, in pari data, ha provveduto altresì a revocare i poteri conferiti all'Amministratore Delegato Giacomo Capizzi e ha nominato, attribuendogli i relativi poteri, Stefano Boidi Amministratore Delegato.

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. Con provvedimento del 2 settembre 2013, Borsa Italiana ha disposto, su richiesta della Società, che le azioni ordinarie Invest siano negoziate su AIM Italia / MAC a decorrere dal 4 settembre 2013.

Nell'ambito del più ampio piano di crescita aziendale di Imvest, in data 22 novembre 2013, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato l'emissione dell'obbligazione denominata "Imvest S.p.A. 5% 2013-2018" al fine di reperire nuove risorse finanziarie da destinarsi al perseguimento della relativa strategia di investimento e di sviluppo, primariamente orientata alla creazione di un portafoglio di immobili a reddito. Si tratta di un prestito obbligazionario per un importo massimo di € 30 milioni, a tasso fisso, pari al 5%, di durata quinquennale con rimborso in un'unica soluzione a scadenza. Il citato prestito è stato sottoscritto da un unico investitore istituzionale, per l'importo complessivo di Euro 30 milioni, in data 9 dicembre 2013. Nell'ambito della citata strategia di sviluppo le risorse rivenienti dal collocamento dell'obbligazione sono state temporaneamente impiegate, anche al fine di soddisfare il primario interesse della Società di assicurarsi quanto prima la copertura degli interessi passivi da corrispondere, per erogare un finanziamento fruttifero infragruppo in favore della controllante Astrim S.p.A. dell'importo capitale complessivo pari ad Euro 30 milioni. 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 una garanzia, iscritta nei primi mesi del 2014, costituita da pegno su quote di una società controllata da Astrim S.p.A., proprietaria di immobili che hanno un valore di mercato superiore all'ammontare del finanziamento erogato.

Sedi della Società

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

Situazione della società e andamento della gestione

L'esercizio si è chiuso con una perdita di Euro 2.121.742. È opportuno evidenziare che il risultato netto recepisce svalutazioni apportate ai crediti commerciali per Euro 2.260.000 relative al completo azzeramento del valore del credito vantato nei confronti di Operae S.p.A., conseguente alla dichiarazione di fallimento di quest'ultima intervenuta nel corso del 2013, come più ampiamente descritto nella nota integrativa.

I ricavi contabilizzati si riferiscono, per circa Euro 549 migliaia, ai canoni di locazione maturati sugli immobili a reddito, per circa Euro 1.460 migliaia, ai lavori eseguiti in relazione al progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma, e per circa Euro 100 migliaia al riaddebito di alcuni costi alla collegata Domus Tiburtina S.c.a.r.l. I costi si riferiscono principalmente ai canoni di leasing relativi agli immobili a reddito, al costo del personale, ai costi per servizi vari, agli oneri finanziari ed agli ammortamenti rilevati nel periodo. I costi di impianto e ampliamento sono stati ammortizzati nell'esercizio. Non si è proceduto invece all'ammortamento degli immobili di proprietà che nel periodo di riferimento non hanno generato reddito.

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

Situazione patrimoniale sintetica

Descrizione	Saldo iniziale (31/12/2012)	Saldo finale (31/12/2013)	Variazione
Immobilizzazioni	24.055.025	23.937.314	(117.711)
Attivo circolante	14.274.782	41.539.306	27.264.524
Ratei e risconti attivi	-	-	-
TOTALE ATTIVO	38.329.807	65.476.620	27.146.813
Patrimonio Netto:	25.561.420	23.589.417	(1.972.003)
- di cui utile (perdita) di esercizio	(2.284.487)	(2.121.742)	162.745
Fondi rischi ed oneri futuri	4.312.271	4.312.271	-
TFR	21.650	26.285	4.635
Debiti a breve termine	7.522.826	6.385.778	(1.137.048)
Debiti a lungo termine	758.561	31.162.869	30.404.308
Ratei e risconti passivi	153.079	-	(153.079)
TOTALE PASSIVO	38.329.807	65.476.620	27.146.813

Riepilogo dell'andamento economico

Descrizione	Saldo esercizio precedente (31/12/2012)	Saldo esercizio corrente (31/12/2013)	Variazione
Ricavi della gestione caratteristica	1.365.862	2.009.092	643.230
Costi per acquisti di beni e servizi	(1.197.574)	(1.499.499)	(301.925)
VALORE AGGIUNTO	168.288	509.593	341.305
Ricavi della gestione accessoria	6	100.225	100.219
Costo del lavoro	(61.146)	(98.380)	(37.234)
Altri costi operativi	(405.669)	(2.665.824)	(2.260.155)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(298.521)	(2.154.386)	(1.855.865)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(2.141.712)	(141.712)	2.000.000
RISULTATO OPERATIVO	(2.440.233)	(2.296.098)	144.135
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(215.896)	(296.884)	(80.988)
RISULTATO ORDINARIO	(2.656.129)	(2.592.982)	63.147
Proventi ed oneri straordinari	371.642	11.800	(359.842)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.284.487)	(2.581.182)	(296.695)
Imposte sul reddito		(459.440)	(459.440)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.284.487)	(2.121.742)	162.745

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

Congiuntura generale e andamento dei mercati in cui opera la società

Il mercato immobiliare europeo ed italiano negli ultimi anni ha risentito della perdurante fase macroeconomica recessiva. L'uscita dalla recessione e le prospettive di irrobustimento della crescita economica a partire dal 2014 hanno però fatto risalire la fiducia dei consumatori e delle imprese. Anche l'atteggiamento di parte del settore bancario, ora meno chiuso e selettivo, ha favorito un timido ritorno di interesse per gli impieghi immobiliari, che ha consentito di ridurre, prima, e di annullare, poi, il tendenziale arretramento dell'attività transattiva. La cosiddetta seconda recessione si sta esaurendo: ovviamente i costi che la crisi ha comportato per l'Italia e l'Europa in generale verranno consegnati in eredità alla nuova fase congiunturale ma la flessione è in netta ripresa. La flessione che si è avviata a metà 2011 ha lasciato per strada quasi 5 punti percentuali di attività economica in otto trimestri. La prima fase della recessione aveva avuto durata inferiore, ma era stata più profonda (calo del 7,2%). La ripresa che ha interessato gli otto trimestri di intermezzo è stata insufficiente a recuperare le perdite precedenti. Le statistiche complessive mostrano quindi un PIL in flessione del 9% in circa cinque anni.

Le statistiche del deterioramento quinquennale sono senza precedenti: il potere di acquisto delle famiglie si è portato sotto i livelli del 1990, i consumi per abitante sono scesi ai livelli del 1998, il mercato del lavoro ha avuto un calo fortissimo (disoccupazione al di sopra del 12% e in particolare disoccupazione giovanile al 40%). Il mondo delle imprese è stato di fatto molto influenzato dalla caduta della domanda interna. In particolare, il settore dell'edilizia residenziale ha risentito in misura molto marcata del deterioramento del potere d'acquisto delle famiglie e della stretta creditizia. In questo caso, non si può distinguere tra una "prima" e una "seconda" recessione, essendosi verificato un declino quasi ininterrotto dai picchi raggiunti fra il 2007 ed il 2008. Nel secondo trimestre del 2013, gli investimenti in abitazioni si collocavano di quasi il 30% sotto i valori massimi pre-crisi. Ancora più accentuata è stata la flessione sperimentata dagli investimenti in fabbricati non residenziali e in altre opere. Gli indicatori concorrono, dalla scorsa estate, a segnalare l'avvio di una ripresa per la nostra economia. Particolarmente accentuato è il segnale che proviene dal "super-indice" dell'OCSE (indice redatto ogni mese per ciascun paese che anticipa tendenze e punti di svolta del ciclo economico), che dall'estate 2013 ha preso a puntare in modo deciso verso l'alto. Per l'Italia l'indice tiene in considerazione la fiducia dei consumatori, gli ordini dell'industria, le tendenze della produzione l'inflazione e le importazioni. Anche le inchieste Istat mostrano un miglioramento della fiducia in quasi tutti i settori.

Analizzato il contesto macroeconomico di riferimento, l'analisi che segue si concentra sul mercato immobiliare italiano, distinguendo fra il mercato al dettaglio ed il mercato *corporate*.

Nella seconda metà del 2013 il mercato immobiliare al dettaglio, nelle maggiori città italiane, ha mantenuto un andamento negativo, associato tuttavia alla stabilizzazione di alcuni indicatori che, come vedremo di seguito, potrebbe essere interpretata come il segnale di una possibile inversione di tendenza. L'andamento dicotomico tra offerta e domanda di acquisto, che si conferma nel dato medio cittadino, si attenua nelle zone pregiate e centrali, dove viene percepita una stazionarietà nel primo semestre 2013. La domanda si conferma interessata, e non cala, mentre l'offerta esce dal mercato. Se questa interpretazione è corretta significa che il mercato si sta riequilibrando verso dimensioni e valori che hanno assorbito l'effetto dell'ultima crisi. Una situazione analoga si registra nel segmento della locazione ad uso abitativo: sul mercato è presente una domanda esigua, ma in grado di rispettare gli impegni contrattuali, ed un'offerta che aspetta di essere assorbita. Nei segmenti d'impresa, invece, si ripropone, anche in quest'ultimo semestre 2013, un andamento divergente: ad un'offerta crescente fa riscontro una domanda in calo. L'unica eccezione è rappresentata dalla stabilità del numero di uffici immessi sul mercato nei centri e nelle periferie terziarie delle città, e ciò conferma che, analogamente a quanto segnalato per il segmento abitativo, chi ha aspettative di ripresa, e non è nelle condizioni di dover liquidare il proprio patrimonio, esce dal mercato. La lettura che si ritiene opportuno dare è il progressivo esaurimento della spinta recessiva e la graduale stabilizzazione del mercato. Nel segmento non residenziale, dove le tensioni sul lato della domanda sono ancora forti, il calo del mercato delle compravendite si è comunque attenuato, con un'oscillazione 2013 del -7,1% rispetto al -24,1% dell'anno precedente. In questo contesto, i prezzi sono stati investiti da un nuovo, seppur meno intenso, calo: è la risposta obbligata alle esigenze di smobilizzo: Nel secondo semestre del 2013 le abitazioni nuove hanno registrato una variazione dei prezzi del -2%, quelle usate del -2,2%, gli uffici del -2,3% ed i negozi del -1,9%. In conclusione, nonostante la revisione dei prezzi, l'entità degli sconti e l'evidente eccesso di offerta, la ripresa delle compravendite stenta a decollare. Qualche segnale di cambiamento si manifesta. La stabilizzazione di alcune componenti quali domanda e offerta di abitazioni, nelle zone di pregio e nei centri cittadini, possibile preludio di un ritorno di interesse, l'interruzione della flessione dei contratti di locazione e una congiuntura economica meno tragica inducono a ritenere superata la fase più acuta della crisi.

Sul fronte del mercato *corporate* l'Italia mostra timidi segnali di ripresa: l'incidenza sugli investimenti continentali è difatti passata dall'1,4% al 2,3% nell'ultimo anno. Nel corso dell'anno il mercato degli investimenti *corporate* italiano ha evidenziato un andamento in crescita rispetto a quanto osservato nel 2012, interrompendo il crollo iniziato a fine 2011. Per la fine del 2013 il volume delle transazioni immobiliari istituzionali si è attestato attorno ai Euro 3,3 miliardi

che rappresentano poco meno del doppio degli investimenti realizzati nel 2012, ma comunque un livello inferiore rispetto a quanto registrato dal 2009 al 2011. In tale quadro si è rilevata una ripresa delle transazioni di immobili direzionali e commerciali, a fronte di una riduzione di quelle relative a strutture alberghiero o ad uso misto che rimangono tipologie di interesse per gli investitori. Si può sicuramente concludere sostenendo che il *real estate* italiano è tornato appetibile agli investitori, che dall'estero puntano a trarre vantaggio dei prezzi ancora in discesa: adesso l'Italia è il secondo paese dove è più facile trovare *asset* sottovalutati dopo la Spagna.

Politiche di mercato

Il mercato di riferimento della Società è quello immobiliare. Nel corso dell'esercizio la società ha proseguito la propria operatività nel segmento dello sviluppo immobiliare con l'implementazione del progetto di sviluppo di Roma Pietralata.

Politica industriale

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

Aspetti finanziari della gestione

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Saldo iniziale 31/12/2012	Saldo finale 31/12/2013	Variazione
a) Attività a breve			
Depositi bancari	-	54.689	54.689
Denaro ed altri valori in cassa	1.595	1.595	-
DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.595	56.284	54.689
Crediti Finanziari (finanziamento infragruppo Astrim S.p.A.)	-	30.043.750	30.043.750
TOTALE ATTIVO FINANZIARIO	1.595	30.100.034	30.098.439
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	(149.313)	(109.829)	39.484
Debiti per finanziamenti soci (entro 12 mesi)	-	(132.000)	(132.000)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	(258.772)	(258.772)	-
Debiti per obbligazione "Imvest 5% 2013-2018"	-	(91.667)	(91.667)
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	(408.085)	(592.268)	(184.183)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	(406.490)	29.507.766	29.914.256
d) Passività di medio/lungo termine			
Debiti per obbligazione "Imvest 5% 2013-2018"	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	(438.561)	(438.561)	-
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	(438.561)	(30.348.561)	(30.000.000)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	(438.561)	(30.348.561)	(30.000.000)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(845.051)	(930.795)	(85.744)

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

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Liquidità immediate	56.284	0,086%
Liquidità differite	39.710.707	60,65%
Disponibilità di magazzino	1.772.315	2,71%
Totale attivo corrente	41.539.306	63,44%
Immobilizzazioni immateriali	297.841	0,45%
Immobilizzazioni materiali	9.219.881	14,08%
Immobilizzazioni finanziarie	14.419.592	22,02%
Totale attivo immobilizzato	23.937.314	36,56%
TOTALE IMPIEGHI	65.476.620	100,00%

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	6.385.778	9,75%
Passività consolidate	35.501.425	54,22%
Totale capitale di terzi	41.887.203	63,97%
Capitale sociale	27.947.812	42,68%
Riserve e utili (perdite) a nuovo	(2.236.653)	(3,42%)
Utile (perdita) d'esercizio	(2.121.742)	(3,24%)
Totale capitale proprio	23.589.417	36,03%
TOTALE FONTI	65.476.620	100,00%

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

Indici di struttura	Significato	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Quoziente primario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	0,99	1,06
Patrimonio Netto			
Immobilizzazioni esercizio			
Quoziente secondario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	1,27	2,46
Patrimonio Netto + Pass. consolidate ----- Immobilizzazioni esercizio			

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Leverage (dipendenza finanziaria)	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	2,78	1,50
Capitale Investito ----- Patrimonio Netto			
Elasticità degli impieghi	Permette di definire la composizione degli impieghi, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.	0,63	0,37
Attivo circolante ----- Capitale investito			
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	1,78	0,50
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto			

Indici di liquidità	Significato	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Quoziente di disponibilità	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo e smobilizzo del magazzino.	6,40	1,86
Attivo corrente ----- Passivo corrente			
Quoziente di tesoreria	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo.	6,12	1,63
Liq. imm. + Liq. diff. ----- Passivo corrente			

Indici di redditività	Significato	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Return on Investment (R.O.I.)	L'indice offre una misurazione sintetica dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.	(3,5%)	(6,37%)
Risultato operativo ----- Capitale investito d'esercizio			
Return on Equity (R.O.E.)	L'indice offre una misurazione sintetica dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	(9%)	(8,94%)
Risultato d'esercizio ----- Patrimonio netto			

Informazioni attinenti al personale

Sicurezza

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

Infortuni

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

Contenzioso

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

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

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

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

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

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

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

Rischi legati alla gestione finanziaria

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

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

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

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

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

Informazioni ex art. 2428 n. 6 bis

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consociate

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

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

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge sulla base della reciproca convenienza economica. Il regolamento di tali transazioni avviene normalmente nel breve termine.

Nel prospetto che segue sono riportati i rapporti con le parti correlate - individuate sulla base del principio contabile IAS 24 - per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013:

(Importi in Euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013			
	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
Barcaccia 2000 S.r.l.	4.760.174	3.272.744	-	-
S.A.E. S.p.A.	3.321.090	-	-	1.459.701
Domus Tiburtina S.c.a.r.l.	660.912	1.629.754	1.135.750	86.748
Domus Liciniae S.c.a.r.l.	57.600	-	16.771	-
Astrim S.p.A.	30.057.639	199.938	-	-
Alsium S.p.A.	-	20.411	-	-
I.T.E.T. S.p.A.	87.000	-	-	-
Totale	38.944.414	5.122.847	1.152.521	1.546.449

- Barcaccia 2000 S.r.l. è controllata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 51% del capitale; la società si focalizza sullo sviluppo, completamento e vendita del progetto immobiliare Stagni di Ostia in Roma, sito nel comune di Roma, ed è altresì proprietaria del 100% del capitale di Alsium S.r.l., responsabile della realizzazione ed esecuzione del progetto urbanistico di Pietralata, che a sua volta detiene il 100% del capitale di S.A.E. S.p.A., responsabile del completamento e la vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma di cui detiene la proprietà. I crediti indicati in tabella si riferiscono, per circa Euro 4,08 Mln, ad un finanziamento soci infruttifero e, per i residui circa Euro 0,67 Mln, a crediti commerciali. 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 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 ricavi e i crediti in tabella si riferiscono alle fatture emesse per il ribaltamento dei costi. I costi e i debiti si riferiscono invece alle fatture ricevute per il ribaltamento dei costi di competenza ribaltati dalla società consortile.
- Domus Liciniae S.c.a.r.l. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata. I crediti in tabella si riferiscono alle fatture emesse per il ribaltamento dei costi nei confronti della società consortile. I costi si riferiscono ai costi di competenza ribaltati dalla società consortile.
- Astrim S.p.A. controlla la Società in quanto detiene, alla data della presente relazione, una partecipazione rappresentativa del 62,73% del capitale di quest'ultima. I debiti in tabella si riferiscono in parte al debito per l'acquisto del finanziamento soci in favore di I.T.E.T. S.p.A., per Euro 40 mila, in parte ai debiti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Imvest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data del conferimento del citato ramo d'azienda, per Euro 28 migliaia, e per i residui Euro 132 migliaia ad un finanziamento soci erogato dalla controllante. I crediti si riferiscono, per circa 14 migliaia, ai crediti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Imvest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data del conferimento del citato ramo d'azienda, per Euro 30 Mln

al finanziamento fruttifero infragruppo erogato in favore della controllante a dicembre 2013e per i residui circa Euro 43 migliaia agli interessi maturati sul citato finanziamento infragruppo.

- Alsium S.p.A. è controllata della Società in quanto è controllata al 100% da Barcaccia 2000 S.r.l., a sua volta controllata da Imvest. I debiti indicati in tabella si riferiscono ai debiti relativi al consolidato fiscale ed al consolidamento dell'IVA di Gruppo.
- I.T.E.T. S.p.A. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 40% del capitale ed è focalizzata sullo sviluppo, completamento e vendita dell'iniziativa immobiliare situata nel comune di Viterbo. I crediti in tabella si riferiscono ad un finanziamento soci infruttifero erogato nei confronti della collegata.

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

Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comunichiamo che la Società non è soggetta ad alcuna attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti terzi. Infatti, benché alla data di bilancio Astrim S.p.A. detenga il controllo di diritto della Società con una partecipazione pari al 62,73% del capitale sociale, detta società non esercita su Imvest alcuna attività di direzione e coordinamento di carattere operativo, amministrativo e finanziario inquadrabile ai sensi di quanto disposto dall'art. 2497 del Codice Civile. Inoltre la città Astrim S.p.A. non interviene nell'organizzazione e gestione di Imvest la quale svolge autonomamente, tramite i propri organi ed il proprio organigramma, l'attività di ordinaria e straordinaria amministrazione. Tutte le decisioni assunte dagli organi sociali di Imvest, comprese quelle di carattere strategico, sono prese in completa autonomia e indipendenza.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti rilevanti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2013, ma prima dell'approvazione del progetto di bilancio.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Documento programmatico sulla sicurezza (privacy)

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

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la copertura delle perdite di esercizio, pari a Euro 2.121.742, portandole a nuovo.

Roma, il 25 marzo 2014

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Raffaele Israilovici

STATO PATRIMONIALE**ATTIVO**

	31/12/2013	31/12/2012
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) Immobilizzazioni:		
<i>I. Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	297.841	437.380
Totale immobilizzazioni immateriali	297.841	437.380
<i>II. Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) Terreni e fabbricati	83.838	86.010
3) Impianti e macchinari	2.361	2.361
4) Attrezzature industriali e commerciali	-	-
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	9.133.682	9.133.682
Totale immobilizzazioni materiali	9.219.881	9.222.053
<i>III. Immobilizzazioni finanziarie:</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	7.361.483	7.361.483
b) imprese collegate	7.034.109	7.034.109
c) altre imprese	24.000	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	14.419.592	14.395.592
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	23.937.314	24.055.025
C) Attivo circolante:		
<i>I. Rimanenze:</i>		
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	-	5.200
Totale rimanenze	1.772.315	1.777.515
<i>II. Crediti:</i>		
1) Verso clienti:	661	2.297.380
a) entro l'esercizio	661	2.297.380
b) oltre l'esercizio	-	-
2) Verso imprese controllate	8.081.263	9.008.247
a) entro l'esercizio	8.081.263	9.008.247
3) Verso imprese collegate	805.511	749.692
a) entro l'esercizio	805.511	749.692
4) Verso controllanti	30.057.639	13.889
a) entro l'esercizio	57.639	13.889
b) oltre l'esercizio	30.000.000	-
4-bis) Crediti tributari:	72.677	163.364
a) entro l'esercizio	72.677	163.364
4-ter) Imposte anticipate	459.440	-
a) entro l'esercizio	459.440	-
5) Verso altri:	233.516	263.100
a) entro l'esercizio	233.516	263.100
Totale crediti	39.710.707	12.495.672
<i>IV. Disponibilità liquide:</i>		
1) Depositi bancari e postali	54.689	-
3) Denaro e valori in cassa	1.595	1.595
Totale disponibilità liquide	56.284	1.595
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	41.539.306	14.274.782
D) Ratei e risconti attivi:		
2) Altri	-	-
Totale ratei e risconti attivi	-	-
TOTALE ATTIVO	65.476.620	38.329.807

PASSIVO

	31/12/2013	31/12/2012
A) Patrimonio netto:		
<i>I. Capitale</i>	27.947.812	27.798.075
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	966.800	966.800
<i>III. Riserve di rivalutazione</i>	-	-
<i>IV. Riserva legale</i>	-	-
<i>V. Riserve statutarie</i>	-	-
<i>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>	-	-
<i>VII. Altre riserve distintamente indicate:</i>	2	-
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(3.203.455)	(918.968)
<i>IX. Utile (perdita) dell'esercizio</i>	(2.121.742)	(2.284.487)
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	23.589.417	25.561.420
B) Fondi per rischi e oneri:		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) 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 di fine rapporto di lavoro subordinato	26.285	21.650
D) Debiti:		
3) Obbligazioni:	30.091.667	-
a) entro l'esercizio	91.667	-
b) oltre l'esercizio	30.000.000	-
4) Debiti verso banche:	109.829	149.313
a) entro l'esercizio	109.829	149.313
b) oltre l'esercizio	-	-
5) Debiti verso altri finanziatori:	697.333	697.333
a) entro l'esercizio	258.772	258.772
b) oltre l'esercizio	438.561	438.561
7) Debiti verso fornitori:	681.215	707.447
a) entro l'esercizio	681.215	707.447
9) Debiti verso imprese controllate	3.293.155	4.151.452
a) entro l'esercizio	3.293.155	4.151.452
10) Debiti verso imprese collegate	1.625.597	1.860.108
a) entro l'esercizio	1.625.597	1.860.108
11) Debiti verso controllanti	199.938	67.938
a) entro l'esercizio	-	67.938
b) oltre l'esercizio	199.938	-
12) Debiti tributari:	94.167	57.868
a) entro l'esercizio	94.167	57.868
13) Debiti verso istituti di prev. e di sicurezza sociale:	68.261	37.130
a) entro l'esercizio	68.261	37.130
14) Altri debiti:	687.485	552.798
a) entro l'esercizio	163.115	232.798
b) oltre l'esercizio	524.370	320.000
D) TOTALE DEBITI	37.548.647	8.281.387
E) Ratei e risconti passivi:		
<i>Totale ratei e risconti passivi</i>	-	153.079
TOTALE PASSIVO	65.476.620	38.329.807

CONTI D'ORDINE

	31/12/2013	31/12/2012
A) Conti d'ordine del sistema improprio dei beni altrui presso di noi	5.776.120	5.952.313
B) Conti d'ordine del sistema improprio degli impegni	-	-
C) Conti d'ordine del sistema improprio dei rischi:	-	-
D) Conti d'ordine del sistema improprio dei nostri beni presso terzi	4.400.000	4.400.000
E) Raccordo tra norme civili e fiscali	-	-
TOTALE CONTI D'ORDINE	10.176.120	10.352.313

CONTO ECONOMICO

	31/12/2013	31/12/2012
A) Valore della produzione:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.009.092	1.330.228
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	-	35.635
5) Altri ricavi e proventi:	100.225	6
b) Altri	100.225	6
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.109.317	1.365.868
B) Costi della produzione:		
6) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	364	607.082
7) Per servizi	1.499.135	590.492
8) Per godimento di beni di terzi	403.241	369.719
9) Per il personale:	98.380	61.146
a) Salari e stipendi	67.124	38.611
b) Oneri sociali	26.621	9.833
c) Trattamento di fine rapporto	4.635	10.002
d) Altri costi	-	2700
10) Ammortamenti e svalutazioni:	141.712	2.141.712
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	139.540	139.540
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.172	2.172
d) Svalutazione crediti nell'attivo circolante e disponibilità liquide	-	2.000.000
11) Variazione delle materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
14) Oneri diversi di gestione	2.262.583	35.951
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	4.405.415	3.806.102
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(2.296.098)	(2.440.233)
C) Proventi ed oneri finanziari:		
16) Altri proventi finanziari:	43.899	2
d) Proventi diversi dai precedenti:	43.899	2
4) altri	43.899	2
17) Interessi e altri oneri finanziari:	115.783	215.898
d) debiti verso banche	-	184.043
e) altri	115.783	31.855
TOTALE TRA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17-bis)	(71.884)	(215.896)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
D) TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE (18-19)	(225.000)	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) Proventi:	110.405	574.027
b) Altri proventi	110.405	574.027
21) Oneri:	98.605	202.385
c) Altri oneri	98.605	202.385
E) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	11.800	371.642
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	(2.581.182)	(2.284.487)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio:	(459.440)	-
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(2.121.742)	(2.284.487)

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013**PREMESSA****OGGETTO E SCOPO**

La presente Nota Integrativa risulta essere parte integrante del Bilancio chiuso al 31/12/2013 e costituisce, insieme allo schema di Stato Patrimoniale e di Conto Economico, un unico documento inscindibile. In particolare essa ha la funzione di evidenziare informazioni utili a commentare, integrare, dettagliare i dati quantitativi esposti negli schemi di Bilancio, al fine di fornire al lettore dello stesso le notizie necessarie per avere una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società. Si evidenzia che il presente bilancio è redatto con riferimento al Codice Civile, così come modificato dal D.Lgs. del 17/01/2003 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare la stesura del bilancio d'esercizio fa riferimento agli artt. 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis, 2427, nonché ai principi di redazione stabiliti dall'art. 2423-bis ed ai criteri di valutazione imposti dall'art. 2426 C.c. nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni fornite dagli organismi contabili competenti (O.I.C., C.N.D.C.E.D.C.)

SETTORE ATTIVITÀ

La società opera 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 acquista complessi immobiliari, stabili in blocco e lotti edificabili da Gruppi immobiliari, fondi immobiliari e istituti bancari per procedere con la rivendita, prevalentemente a privati, a seguito della loro riqualificazione funzionale e frazionamento, ovvero costruzione. La linea *trading* si concentra, infatti, prevalentemente su immobili ad uso abitativo e, in via residuale, ad uso direzionale. Gli immobili e le aree destinate al trading e sviluppo vengono acquisiti tendenzialmente in città di medio grandi dimensioni e comunque con una popolazione non inferiore a 350.000 abitanti.

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

Il presente Bilancio è stato redatto in conformità alle disposizioni vigenti del Codice civile, in particolare gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico rispecchiano rispettivamente quelli previsti dagli artt. 2424 e 2425 C.c., mentre la Nota Integrativa è conforme al contenuto minimale previsto dall'art. 2427 C.c. e da tutte le altre disposizioni che ne richiedono evidenza. Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e le informazioni di natura contabile riportate in Nota Integrativa, che costituiscono il presente Bilancio, sono conformi alle scritture contabili, dalle quali sono direttamente ottenute.

VALUTA CONTABILE ED ARROTONDAMENTI

I prospetti del Bilancio e della Nota Integrativa sono esposti in Euro, senza frazioni decimali; gli arrotondamenti sono stati effettuati secondo quanto indicato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E del 21 dicembre 2001, con il criterio dell'arrotondamento.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

Ai sensi dell'art. 45 del D.L. 5/2012 che ha soppresso la lett. g) del comma 1 ed abrogato il comma 1-bis, dell'art. 34 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n.196 Codice in materia di protezione dei dati personali, si dichiara che non è stato predisposto o aggiornato il Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS) in quanto la società non è soggetta all'obbligo di redazione del DPS.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Il Bilancio è stato predisposto applicando i seguenti criteri di valutazione e nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, aggiornati con le modifiche del Codice civile disposte dal D.Lgs 17/1/2003 n° 6 "Riforma organica della disciplina delle società di capitali e società cooperative" e successive modificazioni. I criteri di valutazione rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico conseguito. La valutazione delle voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività della società, tenendo conto altresì della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato e privilegiando la sostanza rispetto alla forma giuridica. Si è seguito scrupolosamente il principio della prudenza e a Bilancio sono compresi solo utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza anche se conosciuti

successivamente alla chiusura. In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

ELEMENTI ETEROGENEI

Non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci.

CONTINUITÀ DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, 4 comma, C.C.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Preliminarmente si dà atto che le valutazioni sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività d'impresa e che nel corso dell'esercizio non sono stati erogati crediti, né prestate garanzie a favore di organi dell'Organo Amministrativo o dell'organo di controllo. I ricavi sono stati considerati di competenza dell'esercizio quando realizzati mentre i costi sono stati considerati di competenza dell'esercizio se correlati a ricavi di competenza. I principi ed i criteri di valutazione sono stati applicati con continuità rispetto agli esercizi precedenti. Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso. Conformemente al disposto dell'art. 2423 bis del C.C. 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 continuità 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.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 24, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente in funzione del periodo di prevista utilità futura e nei limiti di questa. Se negli esercizi successivi alla capitalizzazione venisse meno la condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene, comunque non superiore a cinque anni.

Le immobilizzazioni immateriali sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio in esame e nei precedenti.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 16, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento imputate a Conto Economico sono state calcolate in modo sistematico e costante, sulla base delle aliquote ritenute rappresentative della vita economico-tecnica dei cespiti (ex art. 2426, n. 2, C.c.). Per i beni non acquisiti presso terze economie, il costo di produzione comprende i soli costi di diretta imputazione al cespite. Le spese incrementative sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti ovvero di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Le immobilizzazioni che, alla data di chiusura del bilancio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo quanto esposto, sono iscritte a tale minor valore. Le spese di manutenzione di natura straordinaria vengono capitalizzate ed ammortizzate sistematicamente mentre quelle di natura ordinaria sono rilevate tra gli oneri di periodo.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione. Il premio (onere) di sottoscrizione concorre alla formazione del risultato d'esercizio secondo competenza economica con ripartizione in rate costanti per la durata di possesso del titolo. Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni

rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Le partecipazioni in imprese controllate e collegate non sono state valutate col metodo del patrimonio netto.

RIMANENZE

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.

La valutazione di ogni immobile è stata elaborata utilizzando un valore medio tra i risultati delle stime effettuate da esperti indipendenti.

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. L'eventuale adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota eventualmente accantonata nell'esercizio, sulla base della situazione economica generale, su quella di settore e sul rischio paese.

RATEI E RISCONTI

I ratei ed i risconti hanno determinato l'imputazione al conto economico di componenti di reddito comuni a più esercizi per la sola quota di competenza. L'entità della quota è stata determinata proporzionalmente in base a criteri temporali. Nella macroclasse D."Ratei e risconti attivi", sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi mentre nella macroclasse E."Ratei e risconti passivi", sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi futuri e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

PASSIVO

Fondi per rischi ed oneri

Gli accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri sono stati fatti per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza mentre non sono stati costituiti fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in Bilancio ed iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevole certezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo per imposte differite

Le imposte differite da stanziare emergono da differenze temporanee fra risultato civilistico e imponibile fiscale.

T.F.R.

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stato determinato secondo i criteri stabiliti dall'art. 2120 C.c., in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro in vigore, accoglie il debito maturato nei confronti di tutti i dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio, al netto delle anticipazioni già erogate e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione e corrisponde al presumibile valore di estinzione.

CONTO ECONOMICO

Ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti vengono imputati al Conto Economico al momento del trasferimento della proprietà, normalmente identificato con la consegna o la spedizione dei beni. I proventi per prestazioni di servizio sono stati iscritti al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura o con apposita comunicazione inviata al cliente. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in riferimento alla competenza temporale. Il valore dei ricavi è esposto al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e imposte connesse.

Imposte

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio (determinate secondo le aliquote e le norme vigenti), l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

CRITERI DI CONVERSIONE DEGLI IMPORTI ESPRESSI IN VALUTA

Non sono presenti poste in valuta.

CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Non si segnalano nel corso dell'esercizio, crediti verso soci per versamenti di capitale sociale non ancora effettuati.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**Movimentazioni immobilizzazioni immateriali (art. 2427, n. 2 C.c.)**

Di seguito si forniscono le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali ai sensi del punto 2, dell'art. 2427 del Codice Civile. Le immobilizzazioni al 31/12/2013, sono pari a € 297.841.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Descrizione	Consistenza iniziale	Fondo	Ammortamento	Consistenza finale
Spese di costituzione	64.494	51.595	12.899	12.899
Spese per la quotazione	633.204	348.262	126.641	284.942
Totale	697.698	399.857	139.540	297.841

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 al suddetto mercato.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**Movimentazioni immobilizzazioni materiali (art. 2427, n. 2 C.c.)**

Di seguito si forniscono le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali ai sensi del punto 2, dell'art. 2427 del Codice Civile. Le immobilizzazioni al 31/12/2013, sono pari a € 9.219.881.

I costi di manutenzione sostenuti, avendo natura ordinaria, sono stati imputati integralmente a conto economico.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

MOVIMENTAZIONI ESERCIZIO IN CORSO	Consistenza iniziale	Fondo	Ammortamento	Consistenza finale
Fabbricati	72.409	6.673	2.172	65.736
Terreni	18.102	0	0	18.102
Attrezzature	2.361	0	0	2.361
Immobilizzazioni in corso ed acconti (BII5)	9.133.682	0	0	9.133.682
Totale	9.226.554	6.673	2.172	9.219.881

Gli ammortamenti sono stati calcolati solo per quei fabbricati che hanno generato ricavi nel periodo di competenza, nel caso specifico l'immobile sito in via Isniello a Palermo.

Il dettaglio della voce terreni e fabbricati è il seguente:

Comune	Ubicazione	Destinazione	Atto di acquisto	Valore al 31/12/2013	Dati catastali
Palermo	Via Isniello, 7/9	C/01	10/12/2010	€ 72.408,80	FG.134 SUB 105 FABBRICATI
Palermo	Via Isniello, 7/9	C/01	10/12/2010	€ 18.102,20	FG.134 SUB 105 TERRENI

Le attrezzature sono riferite ad attrezzature informatiche.

Le immobilizzazioni in corso si riferiscono a:

- immobili siti nel comune di Palermo in via Thaon de Revel per euro 8.387.841 rispettivamente Foglio 25 part 1730 sub 2 cat. C/2 classe 6 e foglio 25 part. 1730 sub 1 cat. A/10 classe 3 condotti in leasing con contratto n.

968264 con la Unicredit Leasing S.p.A. intestato ancora alla società Isinvest 1 S.r.l. Il valore non ha subito variazioni nell'anno rispetto al 2012.

- 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 con contratto n. 987868 con la Unicredit Leasing intestato ancora alla società Isinvest 1 S.r.l. Il valore non ha subito variazioni nell'anno rispetto al 2012.

I contratti di leasing sono pervenuti alla società mediante il conferimento avvenuto nel 2010.

Il valore esposto in bilancio rappresenta il valore di perizia di conferimento al netto dei debiti residui.

Capitalizzazione oneri finanziari (art. 2427, n. 8 C.c.)

Ai sensi del punto 8 dell'art. 2427 del Codice civile, tra i costi dell'esercizio non risultano interessi passivi derivanti da finanziamenti accesi per l'acquisto di immobilizzazioni materiali.

contributi in conto impianti

Non sono stati stanziati a bilancio, contributi in conto impianti.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Movimentazioni immobilizzazioni finanziarie (art. 2427, n. 2 C.c.)

Di seguito si riportano le variazioni di consistenza delle immobilizzazioni finanziarie ai sensi del punto 2, dell'art. 2427 del Codice Civile. Per i criteri di valutazione utilizzati si faccia riferimento a quanto indicato nella parte iniziale della presente Nota Integrativa. Le immobilizzazioni al 31/12/2013, sono pari a € 14.419.592.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
partecipazioni in:			
imprese controllate	7.361.483	-	7.361.483
imprese collegate	7.034.109	-	7.034.109
altre imprese	24.000	24.000	-
Totale	14.419.592	24.000	14.395.592

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

Società	Cap.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	€ 6.875,00	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	-	€ 7.361.482,97	-	-	-	-	-

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 specificato anche da valutazione (perizia) aggiornata fatta fare dalla società controllante Astrim S.p.A. in data 20 marzo 2014; pertanto, gli Amministratori non hanno proceduto a svalutare la partecipazione in società controllata

IMPRESE COLEGATE

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	0
Domus Liciniae	€ 10.000,00	€ 5.000,00	50%	-	€ 10.000,00	€ 5.000,00	0
Totale	-	€ 7.034.109,48	-	-	-	-	-

Per la società collegata I.t.e.t. S.p.A. 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 specificato anche da valutazione (perizia) aggiornata fatta fare dalla società controllante Astrim S.p.A. in data 20 marzo 2014; pertanto, gli Amministratori non hanno proceduto a svalutare la partecipazione in società collegata.

(*) Ultimo bilancio disponibile anno 2012

ALTRE IMPRESE

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

Le partecipazioni in imprese controllate sono:

- Euro 6.875,00 partecipazione Smatech S.r.l. pari al 55% del capitale, sottoscritto per euro 27.500 e versato per il 25%. La Smatech S.r.l. ha un capitale sociale deliberato di euro 50.000 sottoscritto e versato per euro 12.500 con sede in Napoli, Riviera di Chiaia, 256. La partecipazione non ha subito variazioni rispetto al 2012. La partecipazione è stata ceduta in data 20/03/2014 con atto del Notaio Elio Casalino con atto repertorio n. 39984 raccolta n. 18500 per euro 6.875,00.
- Euro 7.354.607,97 partecipazione BARCACCIA conseguente al conferimento del ramo di azienda di Astrim S.p.A. eseguito il 28/12/2012 relativo alla partecipazione del 51%. La Barcaccia ha sede in Roma in Via San Nicola de Cesarini n.3, ed è altresì proprietaria del 100% del capitale di Alsium S.r.l. che detiene a sua volta il 100% del capitale di S.A.E. S.p.A..

Le partecipazioni in imprese collegate sono:

- Euro 7.024.109,48 partecipazione I.T.E.T. S.p.A. pari al 40% del capitale. La società ha un capitale sottoscritto e versato di euro 520.000 sede in Roma in via Tevere, 48. La partecipazione non ha subito variazioni rispetto al 2012.
- Euro 5.000,00 partecipazione Domus Tiburtina S.c.a.r.l. pari al 50% del capitale. La società ha un capitale sottoscritto e versato di euro 10.000, sede in Roma in via Salaria, 352/b. La partecipazione non ha subito variazioni rispetto al 2012.
- Euro 5.000,00 partecipazione Domus Liciniae S.c.a.r.l. pari AL 50% del capitale. La società ha un capitale sottoscritto e versato di euro 10.000,00, sede in Roma in via Salaria, 352/b. La partecipazione non ha subito variazioni rispetto al 2012.

Le partecipazioni in altre imprese sono:

- Euro 24.000,00 partecipazione Demofonte S.r.l. 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 30/04/2013.

Partecipazioni al fair value (art. 2427-bis, 1 comma, n. 2, C.c.)

In bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro "fair value".

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 Nota Integrativa. Le rimanenze al 31/12/2013, sono pari a € 1.772.315.

Rimanenze

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.469.301	0	1.469.301
Prodotti finiti e merci	303.014	0	303.014
Acconti a fornitori	0	-5.200	5.200
Totale	1.772.315	-5.200	1.777.515

La voce prodotti in corso di lavorazione e semilavorati non ha subito variazioni rispetto al 2012 in dettaglio si riferisce ai seguenti immobili:

Comune	Ubicazione	Destinazione	Atto di Acquisto	Valore Al 31/12/2013	Dati Catastali
Acireale	c.so Vitt. Emanuele	C/01	10/12/2010	€ 1.469.301	FG 61 PART.1564 SUB 53

La voce prodotti finiti e merci non ha subito variazioni rispetto al 2012 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

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

I crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2013, sono pari a € 39.710.707

Crediti

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
verso clienti	661	-2.296.719	2.297.380
verso imprese controllate	8.081.263	-926.984	9.008.247
verso imprese collegate	805.511	55.819	749.692
verso controllanti	30.057.639	30.043.750	13.889
crediti tributari	532.117	368.753	163.364
verso altri	233.516	-29.584	263.100
Totale	39.710.707	27.215.035	12.495.672

La voce "Crediti verso clienti" viene dettagliata nella tabella seguente:

Crediti verso clienti

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
CII1	verso clienti	661	(2.296.719)	2.297.380
CII1a	entro 12 mesi	661	(2.296.719)	2.297.380
	Totale Generale	661	(2.296.719)	2.297.380

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

Nell'anno 2012 gli amministratori hanno apportato una svalutazione del credito nei confronti di Operae S.p.a. in contenzioso per euro 2.000.000. Nell'anno 2013 la restante parte del credito verso Operae S.p.a. ha generato una perdita per la restante parte di euro 2.260.000 in quanto la società è stata dichiarata fallita con sentenza n. 832 depositata il 18/11/2013 presso il Tribunale di Roma.

La voce "Crediti imprese controllate", viene di seguito dettagliata:

- 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. L'importo ha subito una variazione in diminuzione rispetto all'anno 2012 di euro 225.000,00.
- Credito verso S.A.E. S.p.a. per euro 3.286.078 e per euro 35.011,06 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", viene di seguito dettagliata:

- crediti verso I.T.E.T. S.p.a. per euro 87.000,00 relativi ad un finanziamento soci infruttifero erogato. Il credito è aumentato rispetto al 2012 di euro 47.000,00
- Crediti verso Domus Tiburtina S.c.a.r.l. per euro 660.911 relativi a fatture emesse per ribaltamento dei costi nei confronti della società consortile. L'importo non ha subito variazioni rispetto al 2012.
- Crediti verso Domus Licinae 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" viene di seguito dettagliata:

- crediti verso Astrim S.P.A. per crediti maturati fra il 30/09/2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Imvest del ramo di azienda Astrim e il 28/12/2012, data di perfezionamento del conferimento del ramo di azienda, per euro 13.889
- crediti verso Astrim S.P.A. per finanziamenti per euro 30.043.750.

In data 23/12/2013 è stato stipulato un contratto di finanziamento tra la Imvest e la Astrim, in quanto la Astrim essendo una holding di partecipazione per espandere il proprio business nel settore immobiliare ha richiesto ad Imvest la concessione di un finanziamento per far fronte ad un programma di sviluppo immobiliare da attuarsi mediante acquisizione di partecipazioni e/o immobili. L'importo del finanziamento è pari ad euro 30.000.000,00, erogato in un'unica soluzione in data 24/12/2013, la durata è di 18 mesi e dovrà essere rimborsato in un'unica soluzione entro e non oltre il 15/06/2015. sull'importo erogato decorreranno interessi ad un tasso del 7.5%.

Astrim S.p.A. rilascerà adeguata garanzia come previsto nei termini contrattuali.

La voce "Crediti tributari", indicante le imposte versate in eccedenza, viene dettagliata nella tabella seguente:

Crediti tributari

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
CII4bis	crediti tributari	72.677	(90.687)	163.364
	Erario c/ires	14		
	Erario c/ritenute interessi	30		
	Credito iva da compensare	233		
	Erario c/iva	72.400		
CII4ter	Imposte anticipate	459.440	459.440	0
	Totale Generale	532.117	368.753	163.364

I crediti per imposte anticipate si riferiscono al 27.50% sulle perdite fiscali.

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

Crediti verso altri

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
CII5	verso altri	233.516	(29.584)	263.100
CII5a	entro 12 mesi	233.516		
	Altri Crediti vs Fornitori c/anticipi	49.608		
	Crediti Diversi- v/amministratore	13.633		
	Crediti Diversi <12mesi	170.275		
	Totale Generale	233.516	(29.584)	263.100

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 2012 ma le parti hanno concordato una proroga.
- Crediti verso Elianto Servizi Sr.l. per euro 60.000,00 relativi ad un preliminare di vendita di una unità immobiliare sita in Roma.
- Crediti vari per euro 10.274,80.

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2013 per scadenza non è significativa.

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2013 secondo area geografica non è significativa.

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 ingenerare 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 31/12/2013, sono pari a € 56.284.

Disponibilità liquide

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
depositi bancari e postali	54.689	54.689	0
danaro e valori in cassa	1.595	0	1.595
Totale	56.284	54.689	1.595

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.

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

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
Capitale	27.947.812	149.737	27.798.075
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	966.800	-	966.800
Differenza da arrotondamenti all'unità di Euro	3	3	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.203.455)	(2.284.487)	(918.968)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.121.742)	162.745	(2.284.487)
Totale	23.589.418	(1.972.002)	25.561.420

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.

Il capitale sociale è stato incrementato per effetto della delibera del Consiglio di Amministrazione del 29/07/2013. Il Consiglio ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento per complessivi euro 149.736,98 mediante emissione di un numero di 180.406 azioni ordinarie prive di valore nominale da sottoscrivere al prezzo di euro 0.83 ciascuna.

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 31/12/2013 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

	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 2012. Nel corso dell'anno 2012 il fondo per imposte differite contiene i dati relativi al conferimento del ramo di azienda immobiliare di Astrim S.p.A. eseguito il 28/12/2012 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 31/12/2013 risulta pari a € 26.285.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Anno in corso	Variazioni in aumento	Variazioni in diminuzione	Anno precedente
Totale	26.285	4.635	0	21.650

Non vi sono ulteriori dettagli da fornire sulla composizione della voce T.F.R. .

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

Debiti

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
obbligazioni	30.091.667	30.091.667	0
debiti verso banche	109.829	(39.484)	149.313
debiti verso altri finanziatori	697.333	0	697.333
debiti verso fornitori	681.215	-26.232	707.447
debiti verso imprese controllate	3.293.155	-858.297	4.151.452
debiti verso imprese collegate	1.625.597	-234.511	1.860.108
debiti verso controllanti	199.938	132.000	67.938
debiti tributari	94.167	36.299	57.868
debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	68.261	31.131	37.130
altri debiti	687.485	134.687	552.798
Totale	37.548.647	29.267.260	8.281.387

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

La ripartizione dei debiti al 31/12/2013 per scadenza non è significativa.

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

La ripartizione dei debiti al 31/12/2013 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 per euro 30.000.000
- interessi 5% euro 91.666,67

In data 09 dicembre 2013 la Invest, società immobiliare specializzata in servizi di locazione immobiliare, trading e sviluppo immobiliare, ha sottoscritto un prestito obbligazionario, denominato "Invest 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.

I fondi derivanti dal collocamento del prestito obbligazionario saranno destinati all'impiego nell'ambito della società e al perseguimento della relativa strategia di investimento e di sviluppo, primariamente orientata alla creazione di un portafoglio di immobili a reddito.

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 compresi quelli in essere a fronte di finanziamenti erogati da istituti speciali 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 è pari a € 109.829.

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

Credito Siciliano € 98.255,00

Banca Finnat € 11.573,00

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. La voce di debito è pari a € 681.215.

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

Debiti verso fornitori

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D7	Debiti verso fornitori	681.215	(26.232)	707.447
	Fornitori italiani	90.567	-	-
	Fatture da ricevere	307.027	-	-
	Fornitori ante 2013	279.449	-	-
	Fornitori CEE	4.172	-	-
	Totale Generale	681.215	(26.232)	707.447

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 da 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 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. è la Società che ha conferito i beni, il contratto di mutuo e i contratti di leasing, ad oggi rappresenta soltanto un socio di minoranza a seguito di ultimo aumento di capitale.

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

Debiti verso imprese controllate – collegate - controllanti

La voce viene dettagliata nella tabella seguente:

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D9	debiti verso imprese controllate	3.293.155	(858.297)	4.151.452
D10	debiti verso imprese collegate	1.625.597	(234.511)	1.860.108
D11	debiti verso controllanti	199.938	132.000	67.938
	Totale Generale	5.118.690	(960.808)	6.079.498

I debiti verso controllate di euro 3.293.155 si riferiscono a:

- debiti verso Barcaccia 2000 S.r.l. per euro 3.272.743,89 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 1.625.597 si riferiscono a:

- debiti verso Domus Tiburtina S.c.a.r.l. per euro 1.625.597,28 relativi alle fatture ricevute e da ricevere per il ribaltamento dei costi.

I debiti verso controllanti di euro 199.938 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. e non ricompreso nel ramo di azienda conferito da Astrim il 28/12/2012 e ad euro 27.938,00 ai debiti maturati fra il 28/09/12 data della relazione di stima ed il 28/12/2012 data del perfezionamento del conferimento del ramo di azienda oltre che ad un trasferimento di euro 132.000,00 nel 2013.

Debiti tributari

Non risultano a bilancio debiti tributari per imposte correnti.

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

Debiti tributari

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D12	Debiti tributari	94.167	36.299	57.868
	Erario c/riten. Lav. Autonomo	60.106	-	-
	Erario c/riten. Lav. Dipendente	34.037	-	-
	Erario c/imposte diverse	24	-	-
	Totale Generale	94.167	36.299	57.868

Debiti verso istituti previdenziali

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D13	debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	68.261	31.131	37.130

Altri debiti

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

Altri debiti

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
D14	altri debiti	687.485	134.687	552.798
D14a	entro 12 mesi	163.115	(69.683)	232.798
D14b	oltre 12 mesi	524.370	267.563	320.000
	Totale Generale	687.485	134.687	552.798

La voce altri debiti di euro 687.485 comprende i debiti verso i dipendenti, collegio sindacale e per euro 400.000 debiti v/ S. Genesio Immobiliare S.p.A. e San Rocco 124.370

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.

CONTO ECONOMICO

Nella presente Nota Integrativa vengono fornite quelle informazioni idonee ad evidenziare la composizione delle singole voci ovvero a soddisfare quanto richiesto dall'art. 2427 del Codice civile, con particolare riferimento alla gestione finanziaria ed eventualmente straordinaria.

VALORE DELLA PRODUZIONE**Variazioni di consistenza**

Valore della produzione

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.009.092	678.864	1.330.228
variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione semilavorati e finiti	-	(35.635)	(35.635)
altri ricavi e proventi	100.225	100.219	6
Totale	2.109.317	743.448	1.365.869

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.

I ricavi delle vendite presentano la seguente composizione:

affitti attivi su immobili di proprietà per euro 549.390,00
 ricavi maturati su iniziativa immobiliare di Pietralata (conferimento Astrim) per euro 1.459.701,00
 altri ricavi per euro 100.214,00
 abbuoni per euro 12,00

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

COSTI DELLA PRODUZIONE**Variazioni di consistenza**

Costi della produzione

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
per materie prime sussidiarie di consumo e di merci	364	(606.718)	607.082
per servizi	1.499.135	908.643	590.492
per godimento di beni di terzi	403.241	33.522	369.719
per il personale di cui:	98.380	37.234	61.146
salari e stipendi	67.124	28.513	38.611
oneri sociali	26.621	16.788	9.833
trattamento di fine rapporto	4.635	(5.367)	10.002
altri costi	-	(2.700)	2.700
ammortamenti e svalutazioni di cui:	141.712	(2.000.000)	2.141.712
ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	139.540	0	139.540
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.172	0	2.172
svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	(2.000.000)	2.000.000
oneri diversi di gestione	2.262.583	2.226.632	35.951
Totale	4.405.415	599.313	3.806.102

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella:

Costi per servizi	
costi per gli appalti	€ 1.152.520,98
costi per lav. ind.li	€ 9.790,91
spese ufficio	€ 41.793,73
compensi sindaci	€ 35.000,00
compensi amministrat.	€ 65.000,00
società di revisione	€ 20.000,00
spese viaggi	€ 16.326,80
telefoniche	€ 1.356,09
gas	€ 13.465,78
consulenze varie	€ 141.248,84
spese condominiali	€ 2.632,19
Totale	€ 1.499.135,32

Il dettaglio dei costi per godimento dei beni di terzi è riportato nella tabella:

Costi Per Godimento Beni Di Terzi	
fitti passivi	€ 57.573,62
leasing su immobile sito in palermo	€ 284.600,61
leasing su immobile sito in acireale	€ 61.066,98
Totale	€ 403.241,21

Il dettaglio dei costi per il personale è riportato nella tabella:

Costi Del Personale	
retribuzione	€ 67.123,91
contributi	€ 26.620,73
tfr	€ 4.635,07
Totale	€ 98.379,71

Il dettaglio degli ammortamenti è riportato nella tabella:

Ammortamenti	
ammort. costituz.	€ 12.898,88
amm.to spese quotatazione	€ 126.640,82
amm.to immob.li – fabbricato in palermo	€ 2.172,26
Totale	€ 141.711,96

Il dettaglio degli oneri diversi di gestione è riportato nella tabella:

Oneri Di Gestione	
spese bilancio	€ 429,00
arrotondamento	€ 9,47
imposte e tasse diverse	€ 2.144,66
perdita su crediti	€ 2.260.000,00
Totale	€ 2.262.583,13

La perdita su crediti si riferisce al Fallimento Operae S.p.A. n. 820/2013 con sentenza n. 832 depositata il 18/11/2013 presso il Tribunale di Roma

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**Variazioni di consistenza**

Altri proventi finanziari

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
proventi diversi dai precedenti	43.899	43.897	2
Totale	43.899	43.897	2

Interessi e altri oneri finanziari

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
Totale	115.783	(100.115)	215.898

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	
interessi attivi bancari	€ 149
interessi attivi su fin. a Astrim a controllante	€ 43.750
Totale	€ 43.899

Oneri Finanziari	
interessi passivi bancari	€ 12.051
int. su prestiti	€ 91.667
interessi pass diversi	€ 10.277
oneri bancari	€ 1.788
Totale	€ 115.783

Gli interessi passivi su prestiti si riferiscono all'operazione relativa al prestito obbligazionario del 09/12/2013.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

Svalutazioni	
D19- DI PARTECIPAZIONI	€ 225.000
Totale	€ 225.000

La svalutazione si riferisce alla rinuncia del credito per la copertura di perdite della controllata come da verbale dell'assemblea dei soci della Barcaccia 2000 S.r.l. in data dicembre 2013.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**Variazioni di consistenza (art. 2427, n. 13 C.c.)**

Proventi straordinari

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
altri proventi straordinari	110.405	(463.622)	574.027
Totale	110.405	(463.622)	574.027

Trattasi principalmente di chiusura e definizione di posizioni con fornitori e consulenze

Oneri straordinari

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
altri oneri straordinari	98.605	(103.780)	202.385
Totale	98.605	(103.780)	202.385

Trattasi di spese pervenute riferite ad esercizi precedenti

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO**Variazioni di consistenza (art. 2427, n. 4 C.c.)**

Imposte sul reddito dell'esercizio

	Anno in corso	Variazioni	Anno precedente
Imposte anticipate	(459.440)	(459.440)	0
Totale	(459.440)	(459.440)	0

Dal prospetto che segue si evidenziano i valori assunti dal fondo imposte differite dell'esercizio corrente raffrontati con quelli dell'esercizio precedente:

Fondo imposte differite

Codice	Descrizione	Saldo Corrente	Variazione	Saldo Precedente
B2b	per imposte differite	4.312.271	-	4.312.271
	Totale Generale	4.312.271	-	4.312.271

La società non ha in essere alcun contratto relativo alla trasparenza fiscale.

La società non ha in essere alcun contratto relativo al consolidato fiscale.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (Art. 2427, n. 22-bis C.c.)

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

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

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge sulla base della reciproca convenienza economica. Il regolamento di tali transazioni avviene normalmente nel breve termine.

Nel prospetto che segue sono riportati i rapporti con le parti correlate - individuate sulla base del principio contabile IAS 24 - per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013:

(Importi in Euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013			
	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
Barcaccia 2000 S.r.l.	4.760.174	3.272.744	-	-
S.A.E. S.p.A.	3.321.090	-	-	1.459.701
Domus Tiburtina S.c.a.r.l.	660.912	1.629.754	1.135.750	86.748
Domus Liciniae S.c.a.r.l.	57.600	-	16.771	-
Astrim S.p.A.	30.057.639	199.938	-	-
Alsium S.p.A.	-	20.411	-	-
I.T.E.T. S.p.A.	87.000	-	-	-
Totale	38.944.414	5.122.847	1.152.521	1.546.449

- Barcaccia 2000 S.r.l. è controllata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 51% del capitale; la società si focalizza sullo sviluppo, completamento e vendita del progetto immobiliare Stagni di Ostia in Roma, sito nel comune di Roma, ed è altresì proprietaria del 100% del capitale di Alsium S.r.l., responsabile della realizzazione ed esecuzione del progetto urbanistico di Pietralata, che a sua volta detiene il 100% del capitale di S.A.E. S.p.A., responsabile del completamento e la vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma di cui detiene la proprietà. I crediti indicati in tabella si riferiscono, per circa Euro 4,08 Mln, ad un finanziamento soci infruttifero e, per i residui circa Euro 0,67 Mln, a crediti commerciali. 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 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 ricavi e i crediti in tabella si riferiscono alle fatture emesse per il ribaltamento dei costi. I costi e i debiti si riferiscono invece alle fatture ricevute per il ribaltamento dei costi di competenza ribaltati dalla società consortile.
- Domus Liciniae S.c.a.r.l. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata. I crediti in tabella si riferiscono alle fatture emesse per il ribaltamento dei costi nei confronti della società consortile. I costi si riferiscono ai costi di competenza ribaltati dalla società consortile.
- Astrim S.p.A. controlla la Società in quanto detiene, alla data della presente relazione, una partecipazione rappresentativa del 62,73% del capitale di quest'ultima. I debiti in tabella si riferiscono in parte al debito per l'acquisto del finanziamento soci in favore di I.T.E.T. S.p.A., per Euro 40 mila, in parte ai debiti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Imvest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data del conferimento del citato ramo d'azienda, per Euro 28 migliaia, e per i residui Euro 132 migliaia ad un finanziamento soci erogato dalla controllante. I crediti si riferiscono, per circa 14 migliaia, ai crediti maturati fra il 30 settembre 2012, data della relazione di stima impiegata per il conferimento in Imvest del ramo d'azienda Astrim, ed il 28 dicembre 2012, data del conferimento del citato ramo d'azienda, per Euro 30 Mln

al finanziamento fruttifero infragruppo erogato in favore della controllante a dicembre 2013e per i residui circa Euro 43 migliaia agli interessi maturati sul citato finanziamento infragruppo.

- Alsium S.p.A. è controllata della Società in quanto è controllata al 100% da Barcaccia 2000 S.r.l., a sua volta controllata da Imvest. I debiti indicati in tabella si riferiscono ai debiti relativi al consolidato fiscale ed al consolidamento dell'IVA di Gruppo.
- I.T.E.T. S.p.A. è partecipata dalla Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 40% del capitale ed è focalizzata sullo sviluppo, completamento e vendita dell'iniziativa immobiliare situata nel comune di Viterbo. I crediti in tabella si riferiscono ad un finanziamento soci infruttifero erogato nei confronti della collegata.

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

CONTI D'ORDINE

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazioni
conti d'ordine del sistema improprio dei beni altrui presso di noi	€ 5.952.313,00	€ 5.776.120,00	€176.193,00
conti d'ordine del sistema improprio dei nostri beni presso terzi	€ 4.400.000,00	€ 4.400.000,00	-
Totale	€ 10.352.313,00	€ 10.176.120,00	€ 176.193,00

La voce degli impegni dei beni altrui presso di noi si riferisce alle seguenti operazioni di locazione finanziaria (Leasing) ancora intestate alla Società Isinvest 1 S.r.l.:

- Contratto n. IR 987868

- Società Erogante: Locat Leasing Gruppo Unicredit
- Oggetto del contratto: unità immobiliare ad uso commerciale distinta al catasto fabbricati nel comune di Acireale (CT) – Corso Vittorio Emanuele n. 178 – 178/A – categoria catastale C/1 negozi e botteghe – rendita € 17.821,64
- Durata della locazione: 216 mesi
- Rate: n. 215 canoni mensili di euro € 8.554,323 + IVA posticipata
- Importo di riscatto: € 427.250,40
- Costo concedente € 1.424.168,00 + IVA
- Giorni di competenza: 365 giorni del periodo di imposta
- Data del contratto: 21/12/2007
- Data del versamento maxicanone: 01/01/2009
- Debito residuo: 1.135.849

- Contratto n. IR 968264

- Società Erogante: Locat Leasing Gruppo Unicredit
- Oggetto del contratto: Unità immobiliare ad uso direzionale composta da magazzino e locale deposito nel Comune di Palermo – Via Thaon di Revel Paolo Ammiraglio
- Durata della locazione: 180 mesi
- Rate: n. 179 canoni mensili di euro € 36.691,87 + IVA posticipata
- Importo di riscatto: € 1.581.247,77
- Giorni di competenza: 365 giorni del periodo di imposta
- Data del contratto: 04/07/2007
- Data del versamento maxicanone: 01/01/2009
- Debito residuo:4.640.271

ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE (Art. 2427, n. 22-ter C.c.)

Ai sensi dell'art. 2427, n. 22-ter, del Codice Civile, non risultano stipulati accordi e/o altri atti, anche correlati tra loro, i cui effetti non risultino dallo stato patrimoniale.

INFORMAZIONI SULLE SOCIETÀ O ENTI CHE ESERCITANO ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO (Art. 2497-bis, 4 comma, c.c.)

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comunichiamo che la Imvest S.p.A. non è soggetta ad alcuna attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti terzi. Infatti, benché alla data di bilancio la Astrim S.p.A. detenga il controllo di diritto della Imvest S.p.A. con una partecipazione pari al 62,73% del capitale sociale, detta società non esercita su Imvest S.p.A. alcuna attività di direzione e coordinamento di carattere operativo, amministrativo e finanziario inquadrabile ai sensi di quanto disposto dall'art. 2497 del Codice Civile. Inoltre, tale società (Astrim S.p.A.) non interviene nell'organizzazione e gestione di Imvest S.p.A. la quale svolge autonomamente, tramite i propri organi ed il proprio organigramma, l'attività di ordinaria e straordinaria amministrazione. Tutte le decisioni assunte dagli organi sociali di Imvest S.p.A., comprese quelle di carattere strategico, sono prese in completa autonomia e indipendenza.

IMVEST S.p.A.

Sede in Roma Via della Croce 87

Capitale sociale Euro 27.947.812,00

Registro Imprese di Roma e Codice fiscale 02989080169

R.E.A. di Roma n. 1286776

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio chiuso al 31.12.2013 (art. 2429 c.c.)

Signori Azionisti,

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

Nel corso dell'anno il Collegio Sindacale ha sollecitato il Consiglio di Amministrazione per avere informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società; ha partecipato alle assemblee dei soci svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, cercando di orientare il Consiglio di Amministrazione nelle operazioni per le quali non si sentiva perfettamente in linea ai fini di evitare operazioni azzardate, o in potenziale conflitto di interesse; si è riunito, inoltre, con cadenza trimestrale, redigendo i relativi verbali sui quali è riportata l'attività di controllo e vigilanza eseguita.

Osservanza della legge e dello statuto

Le informazioni ottenute dal Consiglio di Amministrazione hanno consentito di orientare il Consiglio stesso nelle operazioni effettuate affinché fossero realizzate nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e dello statuto, operando un costante monitoraggio per verificare la corretta applicazione delle norme che disciplinano il funzionamento degli organi sociali e dell'attività della società.

Rispetto dei principi di corretta amministrazione

L'attività sociale è costantemente monitorata ed è finalizzata alla conservazione e alla salvaguardia del patrimonio sociale nonché alla creazione di valore. La Società è, a parere di questo Collegio Sindacale, amministrata con sufficiente competenza e nel rispetto delle norme di legge e di statuto.

Il Collegio ha però sollecitato gli amministratori a realizzare un'organizzazione legale, contabile, amministrativa consona al mercato AIM nel quale la Società è quotata.

Il Collegio ha raccomandato agli Amministratori di realizzare le suddette organizzazioni anche in *outsourcing* e, nell'ottica di aiutare la società a dotarsi degli opportuni mezzi, peraltro richiesti dal regolamento AIM, ha preso contatti anche con il Nomad incaricato con il quale si è consultato più volte.

Adeguatezza della struttura organizzativa

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

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

Bilancio d'esercizio e relazione sulla gestione

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla convocazione dell'assemblea degli azionisti per il giorno 30/04/2014 ore 12,00, in prima convocazione e per il giorno 12/05/2014 in seconda convocazione, con il seguente ordine del giorno:

1. esame ed approvazione di bilancio chiuso al 31/12/2013; deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. nomina del Presidente del CdA per il triennio 2014/2016 e determinazione del relativo compenso;
3. nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2014/2016 e determinazione del relativo compenso;
4. conferimento alla Società di Revisione per il controllo contabile per il triennio 2014/2016 e determinazione del relativo compenso;
5. varie ed eventuali.

La Vostra Società ha fino ad oggi affidato il controllo contabile alla Società di Revisione Baker Tilly Revisa S.r.l., iscritta nel registro istituito presso il Ministero ai sensi dell'art. 2409 bis e ss. del c.c..

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

Il Collegio Sindacale, con la presente relazione, evidenzia che la società a cui è affidato il controllo contabile ha oggi rilasciato la propria relazione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27/01/2010 n. 39. La società di revisione Baker Tilly Revisa S.r.l. ha evidenziato altresì che non ha ottenuto risposta alla richiesta di informazioni inviata a n. 3 istituti di credito ed ha segnalato come alcune operazioni di trasferimento derivanti dal ramo di azienda conferito da Isinvest 1 S.r.l. non risultano ancora completate.

Per quanto gli compete, il Collegio Sindacale rileva che:

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

- i principi contabili adottati, descritti nella nota integrativa, sono adeguati in relazione all'attività e alle operazioni compiute dalla Società;
- il bilancio corrisponde ai fatti e alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è a conoscenza a seguito delle informazioni ottenute dagli organi sociali e all'attività di vigilanza.

Entrando nel dettaglio delle poste di bilancio, l'esame dello stato patrimoniale evidenzia una perdita di esercizio di euro 2.121.742, nonché in via sintetica i seguenti valori:

- Attività	€ 65.476.620
- Passività	€ 41.887.157
- Patrimonio netto	€ 25.711.157
Perdita dell'esercizio	€ 2.121.742

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

- Valore della produzione	€ 2.109.317
- Costi della produzione	€ - 4.405.415
- Differenza euro	€ - 2.296.098
- Proventi e oneri finanziari	€ - 71.884
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	€ - 225.000
- Proventi e oneri straordinari	€ 11.800
- Risultato prima delle imposte	€ - 2.581.182
Perdita	€ - 2.121.742

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

La relazione sulla gestione, a parere di questo Collegio, deve essere supportata da alcune informazioni che poi saranno meglio sotto evidenziate; per il resto, essa fornisce una chiara ed esaustiva informativa alla luce dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità.

Il Collegio vuole evidenziare anche come i Vostri Amministratori abbiano deciso di svalutare definitivamente il credito vantato verso la Società Operae S.p.A., pari a € 2.260.000, in quanto quest'ultima è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Roma con sentenza n. 832 del 18/11/2013.

La svalutazione di tale credito costituisce la ragione principale della perdita di questo esercizio, come meglio esposto dai Vostri amministratori.

Altre informazioni

Si segnala che:

- al Collegio Sindacale non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c. né il Collegio ha avuto notizia di esposti di qualsiasi natura;

- nel corso dell'esercizio, il Collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge;
- durante l'esercizio 2013 sono intervenute delle operazioni straordinarie illustrate dai Vostri amministratori, ovvero:
 - a) un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione per importo complessivo di € 149.736,98 deliberato dall'assemblea degli azionisti in data 29/07/2013 mediante emissione di un n. 180.406 azioni ordinarie prive di valore nominale da sottoscrivere al prezzo di € 0,83 ciascuna;
 - b) l'emissione di un bond per € 30 milioni deliberato dal C.d.A. del 22/11/2013 con scadenza 5 anni a un tasso del 5%, che è stato sottoscritto e versato dal Fondo Futura Funds SICAV Plc con sede in Malta il 09/12/2013;
 - c) l'erogazione di un prestito alla controllante Astrim S.p.A. per € 30 milioni effettuato il 24/12/2013.

Quanto alla problematica dell'emissione del bond, il Collegio ha più volte raccomandato ai Vostri amministratori di esplicitare un programma di investimento nel quale potesse essere positivamente impiegato il denaro raccolto; al momento, tale impiego non è stato ancora individuato, però, nell'ambito dell'economia del Gruppo, i Vostri Amministratori hanno considerato di erogare un prestito alla controllante Astrim S.p.A., la quale ha colto un'occasione di business che si pensa si riverbererà positivamente su tutto il gruppo.

Inoltre, tale prestito, limitato nel tempo per un periodo di 18 mesi - rispetto alla scadenza del bond emesso che è a 5 anni - viene remunerato da Astrim S.p.A. in maniera positiva rispetto al costo sostenuto.

Il Collegio Vi assicura che ha seguito l'operazione con grande attenzione, anche in collaborazione con il Nomad incaricato, e con il Consigliere indipendente che ha verificato il problema delle parti correlate e, pur apprezzando l'operazione fatta nell'ambito del Gruppo a vantaggio dello stesso ma nella consapevolezza che le società restano pur sempre distinte, ha chiesto che fossero rilasciate garanzie reali sul bene e/o sulla società acquisita da Astrim S.p.A. contemporanee all'erogazione del prestito.

Proprio in data odierna Astrim ha comunicato di aver impegnato i mezzi presi a prestito per un'operazione di acquisizione del 60% di una Società proprietaria di un'importante bene immobile adibito ad attività alberghiera e contemporaneamente ha concesso alla Vostra società le garanzie che anche il collegio Sindacale aveva suggerito di prendere.

Sulle quote della società è in corso la realizzazione dell'iscrizione di un pegno a favore della Vostra società.

Il Collegio ha anche sottoposto all'esame della società di revisione incaricata del controllo contabile e diretta responsabile della materia di anticiclaggio l'operazione di emissione e sottoscrizione del bond per un doveroso esame in relazione alla notevole entità da essa costituita.

La società di revisione si è espressa favorevolmente sulla regolarità dell'operazione.

Comunque, il Collegio Sindacale ha assicurato la propria presenza e ha costantemente seguito con attenzione lo svolgersi delle operazioni su citate e, anche a seguito delle

operazioni straordinarie su richiamate, il Collegio giudica imprescindibile una revisione dell'organizzazione amministrativa e una nuova attribuzione di deleghe operative che si adeguino ad un aggiornato organigramma più consono alla nuova realtà nonché alla revisione delle procedure aziendali.

Il Collegio ha anche seguito con attenzione l'evoluzione di alcune poste debitorie derivanti dalla gestione anteriore all'entrata nella compagine sociale del socio Astrim S.p.A., che ha costituito una vera e propria novità positiva nell'evoluzione della Società, ed ha più volte sollecitato gli amministratori a procedere ad accordi su tali debiti trovando intese per la loro sistemazione.

I Vostri Amministratori hanno puntualmente provveduto a redigere dei piani di dilazione con alcuni creditori e con altri addirittura a coinvolgerli nella compagine sociale.

Ad oggi risulta che alcuni debiti sono stati ulteriormente dilazionati per poter collimare meglio l'evoluzione di cassa della società; altri, invece, risultano scaduti ed il Collegio ha sollecitato i Vostri amministratori a prendere decisioni definitive che sono scaturite nella decisione di chiedere ai soci di riferimento un finanziamento di € 400.000,00, come da delibera del Consiglio del 20/03/2014.

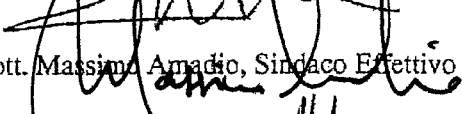
In conclusione della presente Relazione il Collegio conferma di avere svolto la sua attività di controllo con la piena collaborazione degli organi societari e dei responsabili preposti all'attività amministrativa e ritiene di aver svolto con la dovuta attenzione e diligenza la sua attività in un delicato momento di evoluzione della società che ha permesso di meglio approfondire le tematiche societarie specifiche a supporto dell'attuale momento.

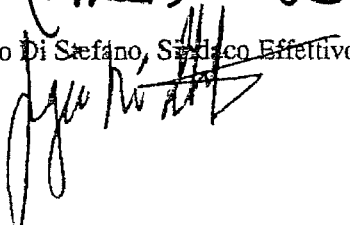
Il Collegio ricorda che con l'approvazione del bilancio al 31/12/2013 viene a scadere il mandato a esso affidato e ringrazia per la fiducia accordata dichiarandosi altresì disponibile a continuare nell'opera fino ad oggi svolta.

Roma, lì 15 aprile 2014

Il Collegio sindacale


Dott. Sandro Masvolla, Presidente


Dott. Massimo Amadio, Sindaco Effettivo


Dott. Giorgio Di Stefano, Sindaco Effettivo

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

All'Assemblea degli Azionisti
di IMVEST S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio di IMVEST S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori di IMVEST S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.
2. Ad eccezione di quanto indicato nel successivo paragrafo 3, il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altra società di revisione in data 14 aprile 2013.
3. Nel corso del nostro esame abbiamo incontrato la seguente limitazione al processo di revisione contabile:


Alla data della presente relazione non abbiamo ottenuto risposta alla richiesta di informazioni inviata a tre istituti di credito. Non siamo pertanto in grado di valutare l'impatto che sarebbe potuto derivare dall'acquisizione delle suddette informazioni sulle nostre conclusioni in merito al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

4. A nostro giudizio, ad eccezione dei possibili effetti connessi alla limitazione evidenziata nel precedente paragrafo 3, il bilancio d'esercizio di IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società per l'esercizio chiuso a tale data.
5. Al fine di una migliore comprensione del bilancio, desideriamo segnalare quanto segue:

Come illustrato nella Nota Integrativa, ad oggi, alcune operazioni di trasferimento derivanti dal ramo di azienda conferito da Isinvest 1 S.r.l., per quanto riguarda (i) i contratti di mutui ipotecari ed (ii) i contratti di leasing, non risultano ancora completate. Infatti gli stessi contratti risultano essere ancora intestati alla società conferente con la conseguenza che il debito residuo dei mutui è classificato come debito verso i soci.

6. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori di IMVEST S.p.A. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n.001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio, ad eccezione dei possibili effetti connessi alla limitazione evidenziata nel precedente paragrafo 3, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2013.

Roma, 15 aprile 2014

Baker Tilly Revisa S.p.A.

Raffaello Lombardi
Socio Procuratore