



Situazione Patrimoniale e Conto Economico
pro-forma per il periodo di nove mesi
chiuso al 30 settembre 2010

Imvest S.p.A.
Viale Parioli 47/A - 00197 - Roma (RM)
Capitale Sociale Euro 15.317.492 int. vers.
Reg. Imprese di Roma Nr. REA 1286776
Codice fiscale Reg. Soc. 02989080169

Sommario

1. Premessa
2. Stato Patrimoniale pro-forma
3. Conto economico pro-forma
- 4 Descrizione delle Operazioni
5. Note esplicative al Bilancio pro-forma
 - 5.1 Ipotesi di base di presentazione e principi contabili utilizzati
 - 5.2 Descrizione delle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione del
Stato Patrimoniale pro-forma
 - 5.3 Descrizione delle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione del
Conto Economico pro-forma

1. Premessa

Nel presente documento sono riportati i prospetti relativi allo Stato patrimoniale e Conto Economico pro-forma per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 (di seguito anche "Prospetti Pro-forma") e le relative note esplicative relativi a IMVEST S.p.A. (di seguito anche la "Società"), predisposti in conformità alle previsioni del Regolamento del Mercato Alternativo del Capitale ("MAC") e agli schemi al medesimo allegati, al fine di allegarli alla Domanda di Ammissione alle Negoziazioni in corso di predisposizione relativa all'ammissione alle negoziazioni sul MAC, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., delle azioni ordinarie di IMVEST S.p.A..

Si segnala che non si è proceduto con la predisposizione del rendiconto finanziario consolidato pro-forma, in quanto le informazioni relative alle operazioni riflesse nel documento pro-forma e i flussi di cassa operativi sono sostanzialmente evidenziati nell'ambito delle singole rettifiche pro-forma.

I Prospetti Pro-forma sono stati predisposti al fine di rappresentare i principali effetti sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico della Società per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 delle seguenti operazioni:

- aumento di capitale effettuato, così come deliberato dall'Assemblea Straordinaria dei Soci del 3 dicembre 2010, mediante conferimento di beni in natura e più precisamente:
 - 1) conferimento di un credito vantato dalla società Methorios Capital S.p.A. nei confronti di Operae S.p.A. in conseguenza delle prestazioni di servizi resi per effetto di tre contratti stipulati tra le società in data 2 maggio 2006, 1 febbraio 2007 e 12 aprile 2007;
 - 2) conferimento del ramo di azienda costituito dal complesso di beni e diritti organizzati per l'esercizio della gestione immobiliare attraverso l'attività di locazione ad uso abitativo, commerciale e direzionale di immobili siti nella provincia di Pisa, di titolarità della società San Genesio Immobiliare S.p.A., con sede in San Miniato (PI), Piazza Grifoni n. 12;
 - 3) conferimento del ramo di azienda corrente in Palermo, Piazza Ungheria n. 73, costituito dal complesso di beni, diritti e contratti organizzati per l'esercizio della gestione immobiliare attraverso attività di locazione ad uso abitativo, commerciale e direzionale di unità immobiliari site nei Comuni di Palermo ed Acireale, di proprietà della società Isinvest 1 s.r.l., con sede in Roma (RM), Via della Croce n. 87.

Tali operazioni (di seguito congiuntamente anche le "Operazioni") sono illustrate in dettaglio nel successivo paragrafo 4.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico pro-forma relativi al periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 sono stati predisposti al fine di simulare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, i principali effetti delle Operazioni sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale della Società come se esse fossero virtualmente avvenute il 30 settembre 2010 e per quanto si riferisce ai soli effetti economici, il 1 gennaio 2010, secondo quanto previsto nella comunicazione Consob n.DEM/1052803 del 5 luglio 2001.

Si segnala, tuttavia, che le informazioni contenute nei Prospetti Pro-forma rappresentano, come precedentemente indicato, una simulazione, fornita ai soli fini illustrativi, dei possibili effetti che potrebbero derivare dalle Operazioni. In particolare, poiché i dati pro-forma sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma.

Pertanto, si precisa che:

- qualora le Operazioni fossero realmente avvenute alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei Prospetti Pro-forma;
- i dati pro forma evidenziano solo gli effetti oggettivamente misurabili delle Operazioni e pertanto non tengono conto di potenziali effetti conseguenti all'esecuzione delle Operazioni stesse;
- in considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto a quelle di un normale bilancio, e poiché gli effetti sono calcolati in modo diverso con riferimento ai dati patrimoniale

ed economici, si raccomanda di leggere ed interpretare i dati pro forma senza ricercare collegamenti tra stato patrimoniale e conto economico.

In ultimo, si segnala che i Prospetti Pro-forma, di seguito riportati, non intendono in alcun modo rappresentare una previsione relativamente all'andamento futuro della situazione patrimoniale ed economica della Società e non devono pertanto essere utilizzati in tal senso.

2. Stato Patrimoniale Pro-forma

STATO PATRIMONIALE

Euro		1	2	3	4	5
		Bilancio IMVEST	Conferimento METHORIOS CAPITAL	Conferimento ISINVEST 1	Conferimento SAN GENESIO	Bilancio PRO-FORMA
ATTIVO		30/09/2010	30/09/2010	30/09/2010	30/09/2010	30/09/2010
B)	Immobilizzazioni					
	II) <i>Materiali</i>					
	1) Terreni e fabbricati			15.062.700		15.062.700
	<i>Parziale Materiali</i>	0	0	15.062.700	0	15.062.700
	III) <i>Finanziarie</i>					
	2) Crediti:					
	d) verso altri				37.252	37.252
	<i>Parziale Finanziarie</i>	0	0	0	37.252	37.252
	Totale Immobilizzazioni	0	0	15.062.700	37.252	15.099.952
C)	Attivo Circolante					
	I) <i>Rimanenze</i>					
	2) Prodotti in corso in lavorazione e semilavorati				6.975.325	6.975.325
	4) Prodotti finiti e merci			1.619.707	4.034.675	5.654.382
	<i>Totale Rimanenze</i>	0	0	1.619.707	11.010.000	12.629.707
	II) <i>Crediti</i>					
	1) Verso clienti					
	- Esigibili entro l'anno		4.260.000		1.200.000	1.200.000
	- Esigibili oltre l'anno					4.260.000
	<i>Parziale Crediti</i>	0	4.260.000	0	1.200.000	5.460.000
	4 bis) Crediti tributari	108			20	128
	<i>Totale Crediti</i>	108	4.260.000	0	1.200.020	5.460.128
	IV) <i>Disponibilità Liquide:</i>					
	2) Assegni	7.080	0	0	0	7.080
	<i>Totale Disponibilità liquide</i>	7.080	0	0	0	7.080
	Totale Attivo Circolante	7.188	4.260.000	1.619.707	12.210.020	18.096.916
D)	Ratei e Risconti Attivi				972	972
	TOTALE ATTIVO	7.188	4.260.000	16.682.407	12.248.244	33.197.840
PASSIVO		30/09/2010	30/09/2010	30/09/2010	30/09/2010	30/09/2010
A)	Patrimonio netto					
	I) - Capitale	10.400	3.834.000	6.669.000	4.804.092	15.317.492
	II) - Riserva da sovrapprezzo delle azioni		426.000	741.000	533.788	1.700.788
	IX) - Utile (Perdita) dell'esercizio	- 5.212				- 5.212
	Totale Patrimonio Netto	5.188	4.260.000	7.410.000	5.337.880	17.013.068
B)	Fondi per Rischi ed Oneri					
	1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0	0	36.383	36.383
	2) Per imposte, anche differite	0	0	2.379.454	1.048.815	3.428.269
	3) Altri				11.823	11.823
	Totale Fondi per Rischi e Oneri	0	0	2.379.454	1.097.021	3.476.475
C)	Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			8.745	47.322	56.067
D)	Debiti					
	4) Debiti verso banche					
	- Entro l'anno			150.729	2.834.877	2.985.606
	- Oltre l'anno			704.461	2.839.270	3.543.731
	5) Debiti verso altri finanziatori			6.029.018		6.029.018
	7) Debiti verso fornitori	2.000			10.181	12.181
	14) Altri debiti				42.137	42.137
	Totale Debiti	2.000	0	6.884.208	5.726.464	12.612.672
E)	Ratei e Risconti Passivi				39.558	39.558
	TOTALE PASSIVO	7.188	4.260.000	16.682.407	12.248.244	33.197.840

3. Conto Economico Pro-forma

CONTO ECONOMICO

Euro	1	2	3	4	5
	Bilancio IMVEST	Conferimento METHORIOS CAPITAL	Conferimento ISINVEST 1	Conferimento SAN GENESIO	Bilancio PRO-FORMA
	30/09/2010	30/09/2010	30/09/2010	30/09/2010	30/09/2010
A) Valore della Produzione					
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni			488.037		488.037
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti				57.052	57.052
Totale Valore della Produzione	-	-	488.037	57.052	545.089
B) Costi della Produzione					
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.590			5.932	8.522
7) Per servizi					-
8) Per godimento di beni di terzi			91.030	148.623	239.653
9) Per il personale:					
10) Ammortamenti e svalutazioni:					
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		-	338.911		338.911
14) Oneri diversi di gestione	603		1.960	27.919	30.482
Totale Costi della Produzione	3.193	-	431.901	182.474	617.568
Differenza tra il Valore e Costi della Produzione (A-B)	- 3.193	-	- 56.136	- 125.423	- 72.479
17) Interessi e altri oneri finanziari					
- verso altri	102		140.013	57.052	197.166
<i>Parziale</i>	- 102	-	- 140.013	- 57.052	- 197.166
Totale Proventi e Oneri Finanziari	- 102	-	- 140.013	- 57.052	- 197.166
E) Proventi e Oneri Straordinari					
20) Proventi straordinari					
- Arrotondamento Euro	2				2
- Altri proventi	6.505				6.505
<i>Parziale</i>	- 6.507	-	-	-	- 6.507
21) Oneri straordinari					
- Minusvalenze e perdite	7.209				7.209
- Altri oneri	1.215				1.215
<i>Parziale</i>	- 8.424	-	-	-	- 8.424
Totale delle Partite Straordinarie	- 1.917	-	-	-	- 1.917
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	- 5.212	-	- 83.877	- 182.474	- 271.563
22) Imposte sul reddito dell'esercizio					
- Imposte correnti			12.985	861	13.846
Totale delle imposte	-	-	- 12.985	- 861	- 13.846
23) Risultato dell'esercizio	- 5.212	-	- 96.862	- 183.335	- 285.409

4. Descrizione delle Operazioni

La Imvest S.p.A. risultante dalla trasformazione della D.R. s.r.l. è nata da un progetto congiunto nel settore immobiliare di Isinvest 1 s.r.l., San Genesio Immobiliare S.p.A. e Methorios Capital S.p.A..

In particolare la Società, successivamente al conferimento congiunto effettuato da parte dei tre sopramenzionati soci, come già indicato nella Premessa, intende acquisire nuovi capitali attraverso il collocamento delle azioni sul MAC, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

La Società svolge l'attività di locazione e/o investimento immobiliare, quindi l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, la locazione, la costruzione, la riparazione, il restauro, la ristrutturazione, la gestione, la trasformazione, e l'amministrazione di beni immobili (terreni e fabbricati di qualunque genere).

I Prospetti Pro-forma sono stati redatti per rappresentare gli effetti nella situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società delle seguenti Operazioni:

- aumento di capitale effettuato, così come deliberato dall'Assemblea Straordinaria dei Soci del 3 dicembre 2010, mediante conferimento di beni in natura, e più precisamente:
 - 4) conferimento di un credito vantato dalla società "Methorios Capital S.p.A.", con sede in Roma, Via Nicolò Tartaglia 11, nei confronti di Operae S.p.A. in conseguenza delle prestazioni di servizi resi per effetto di tre contratti stipulati tra le società in data 2 maggio 2006, 1 febbraio 2007 e 12 aprile 2007, oggetto di relazione realizzata dal Prof. Roberto Aguiari asseverata con giuramento in data 22 novembre 2010, per un importo complessivo pari ad Euro 4.260.000, di cui Euro 426.000 a titolo di sovrapprezzo;
 - 5) conferimento del ramo di azienda costituito dal complesso di beni e diritti organizzati per l'esercizio della gestione immobiliare attraverso l'attività di locazione ad uso abitativo, commerciale e direzionale di immobili siti nella provincia di Pisa, di titolarità della società "San Genesio Immobiliare S.p.A.", con sede in San Miniato (PI), Piazza Grifoni n. 12, oggetto di relazione realizzata dal dott. Giacomo Malquori asseverata con giuramento in data 26 novembre 2010;
 - 6) conferimento del ramo di azienda corrente in Palermo costituito dal complesso di beni, diritti e contratti organizzati per l'esercizio della gestione immobiliare attraverso attività di locazione ad uso abitativo, commerciale e direzionale di unità immobiliari site nei Comuni di Palermo ed Acireale, di proprietà della società "Isinvest 1 s.r.l.", con sede in Roma (RM), Via della Croce n. 87, oggetto di relazione realizzata dal dott. Marco Moretti asseverata con giuramento in data 2 dicembre 2010.

5. Note esplicative al Bilancio proforma

5.1 Ipotesi di base di presentazione e principi contabili utilizzati

I Prospetti Pro-forma sono stati elaborati in conformità alla Comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, che disciplina la metodologia di redazione dei dati pro-forma.

In particolare, i Prospetti Pro-forma sono stati predisposti rettificando i dati storici della Società, desunti dalla situazione economico-patrimoniale della stessa relativa al periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 ("Dati Storici"), al fine di simulare gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici che sarebbero potuti derivare dalle Operazioni nel relativo bilancio d'esercizio.

Le rettifiche pro-forma, di fatto, consistono nel prevedere la sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale di IMVEST S.p.A. da parte di:

- Methorios Capital S.p.A., mediante conferimento del credito pari ad euro 4.260.000,00;
- San Genesio Immobiliare S.p.A., mediante conferimento del ramo di azienda, pari ad euro 5.337.880,00;
- Isinvest 1 s.r.l., mediante conferimento del ramo di azienda, pari ad euro 7.410.000,00;

alla data del 30 settembre 2010 con riferimento ai dati patrimoniali e del 1 gennaio 2010 con riferimento ai dati economici.

I principi contabili adottati per la predisposizione dei Prospetti Pro-forma, laddove non diversamente segnalato, sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio, ultimo regolarmente approvato, chiuso al 31 dicembre 2009 della Società, che è stato predisposto in conformità alle norme del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali emanati dall'O.I.C.

La presentazione dei dati pro-forma è predisposta su uno schema a colonne, al fine di presentare analiticamente il flusso delle operazioni per arrivare a rappresentare lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico pro-forma. Si precisa, inoltre, che tutte le informazioni riportate nel presente documento sono espresse in euro, salvo ove diversamente indicato.

I dati pro-forma sono stati desunti dai seguenti prospetti contabili:

- situazione economico-patrimoniale della Imvest S.p.A. (già D.R. s.r.l.) al 30 settembre 2010 predisposto secondo le disposizioni del Codice Civile ed in accordo con i principi contabili nazionali emanati dall'O.I.C.;
- situazione economico-patrimoniale della San Genesio Immobiliare S.p.A. al 30 settembre 2010 predisposto in conformità ai principi contabili internazionali (International Accounting Standard – IAS e International Financial Reporting Standards IFRS) emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB);
- situazione economico-patrimoniale della Isinvest 1 s.r.l. al 30 settembre 2010 redatto in forma abbreviata e predisposto secondo le disposizioni del Codice Civile ed in accordo con i principi contabili nazionali emanati dall'O.I.C.;

e dalla seguente documentazione:

- *"Relazione di stima giurata dei crediti vantati dalla Società Methorios Capital S.p.A. nei confronti di Operae S.p.A. per conferimento di capitale"* redatta dal Prof. Roberto Aguiari, professore Ordinario di Economia e Gestione delle Imprese presso la facoltà di Economia dell'Università degli Studi Roma Tre, in data 22 novembre 2010;
- *Relazione di stima ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), del Codice Civile "Relazione di stima per il conferimento di ramo d'azienda da parte di San Genesio Immobiliare S.p.A. in Imvest s.r.l."* redatta dal perito Dott. Giacomo Malquori, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze sezione A al n. 407 e nel Registro dei Revisori Contabili al n. 34267, in data 26 novembre 2010;
- *"Relazione giurata di stima del ramo d'azienda di proprietà della società Isinvest 1 s.r.l. destinato ad essere conferito nella Imvest S.p.A. risultante dalla trasformazione della D.R."*

s.r.l." redatta dal perito Dott. Marco Moretti, Dottore Commercialista in Recanati iscritto al n. 266 sez. A dell'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Macerata e Camerino, in data 2 dicembre 2010.

5.2 Descrizione delle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione del Stato Patrimoniale Pro-forma

Di seguito sono riportati i commenti alle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione del Stato Patrimoniale pro-forma esposto nel precedente paragrafo 2.

La colonna (1) "Bilancio IMVEST" include lo stato patrimoniale per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 di Imvest S.p.A. (già D.R. s.r.l.) redatto secondo le disposizioni del Codice Civile ed in accordo con i principi contabili nazionali emanati dall'O.I.C.

La colonna (2) "Conferimento METHORIOS CAPITAL" include gli effetti connessi all'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea Straordinaria della società in data 3 dicembre 2010, liberato contestualmente mediante conferimento in natura da parte del socio Methorios Capital S.p.A. del credito vantato verso la Società Opera S.p.A. per complessivi euro 4.260.000,00.

In particolare i valori riportati evidenziano:

- alla voce "Crediti" l'importo di euro 4.260.000 rappresentato dal credito conferito sopra menzionato;
- alle voci "Capitale Sociale" e "Riserva sovrapprezzo azioni" gli importi di euro 3.834.000 ed euro 426.000 per un ammontare complessivo di euro 4.260.000 rappresentano l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea Straordinaria della Società del 3 dicembre 2010.

La colonna (3) "Conferimento ISINVEST 1" include gli effetti connessi all'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea Straordinaria della società in data 3 dicembre 2010 liberato il 10 dicembre 2010 mediante conferimento in natura da parte della Isinvest 1 s.r.l. del diritto di piena proprietà del ramo di azienda. In particolare i valori riportati evidenziano:

- alla voce "Immobilizzazioni" l'importo di euro 15.062.700 rappresentato dagli immobili detenuti in forza dei contratti di leasing contabilizzati con il metodo finanziario, concessi in locazione a terzi ed oggetto del conferimento;
- alla voce "Rimanenze finali – immobili" l'importo di euro 1.619.707 rappresentato dagli immobili di proprietà non locati compresi nel ramo d'azienda oggetto del conferimento;
- alle voci "Capitale Sociale" e "Riserva sovrapprezzo azioni" gli importi di euro 6.669.000 ed euro 741.000 per un ammontare complessivo di euro 7.410.000 rappresentano l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea Straordinaria della Società del 3 dicembre 2010;
- alla voce "Fondi per rischi ed oneri" l'importo di euro 2.379.454 rappresentato dall'accantonamento al fondo imposte differite per il valore fiscale latente stimato dal perito sulla rivalutazione degli immobili di cui sopra;
- alla voce "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato" l'importo di euro 8.745 maturato dai dipendenti addetti al ramo d'azienda oggetto del conferimento;
- alla voce "debiti" l'importo di euro 855.190 rappresentato da passività verso gli istituti di credito, di cui euro 150.729 per scoperto di conto corrente ed euro 704.461 per mutui ipotecari riferibili alle unità immobiliari oggetto del conferimento, l'importo di euro 6.029.018 rappresentato dal debito residuo sui contratti di leasing oggetto di conferimento e contabilizzati con il metodo finanziario.

La colonna (4) "Conferimento SAN GENESIO" include gli effetti connessi all'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea Straordinaria della società in data 3 dicembre 2010 liberato il 10 dicembre 2010 mediante conferimento in natura da parte della San Genesio Immobiliare S.p.A. del diritto di piena proprietà del ramo di azienda. In particolare i valori riportati evidenziano:

- alla voce "Crediti" l'importo di euro 1.200.000 rappresentato dal credito nei confronti della società Immobiliare Santa Croce 2010 s.r.l., euro 20 verso l'Erario per rivalutazione del trattamento di fine rapporto dei dipendenti compresi nel ramo d'azienda conferito ed euro 37.252 nei confronti dei fondi integrativi pensionistici e di solidarietà;
- alla voce "Rimanenze finali - immobili" l'importo di euro 11.010.000 rappresentato dagli immobili oggetto di conferimento;

- alla voce "Risconti attivi" l'importo di euro 972 rappresentato dalle quote di costo - non di competenza dell'esercizio - per i premi assicurativi relativi agli immobili e al personale dipendente oggetto di conferimento;
- alle voci "Capitale Sociale" e "Riserva sovrapprezzo azioni" gli importi di euro 4.804.092 ed euro 533.788 per un ammontare complessivo di euro 5.337.880 rappresentano l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea Straordinaria della Società del 3 dicembre 2010;
- alla voce "Fondi per rischi ed oneri" l'importo di euro 48.206 rappresentato dalle passività per diritti maturati alla data del 30 settembre 2010 dai dipendenti addetti al ramo d'azienda ed euro 1.048.815 quale accantonamento al fondo imposte differite per il valore fiscale latente stimato dal perito sulla rivalutazione degli immobili di cui sopra;
- alla voce "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato" l'importo di euro 47.322 maturato dagli stessi dipendenti alla data del 30 settembre 2010;
- alla voce "debiti" l'importo di euro 5.674.146 per debiti verso le banche, di cui euro 2.600.000 per scoperto di conto corrente ed euro 3.074.146 per mutui ipotecari riferibili alle unità immobiliari oggetto del conferimento, l'importo di euro 10.181 rappresentato dal debito verso fornitori ed euro 42.136 per debito verso "altri";
- alla voce "ratei passivi" l'importo di euro 39.558, di cui euro 14.503 per debiti verso il personale dipendente per retribuzioni differite, euro 15.967 per interessi passivi maturati sui mutui di cui sopra ed euro 9.088 per debiti verso l'Erario per l'imposta comunale sugli immobili oggetto del conferimento.

La colonna (5) "Bilancio PRO-FORMA" mostra lo Stato Patrimoniale pro-forma al 30 settembre 2010, come portato della somma delle precedenti quattro colonne.

5.3 Descrizione delle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione del Conto Economico pro-forma

Di seguito sono riportati i commenti alle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione del Conto economico pro-forma esposto nel precedente paragrafo 3.

La colonna (1) "Bilancio IMVEST" include il conto economico per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 di IMVEST S.p.A. (già D.R. S.r.l.) redatto secondo le disposizioni del Codice Civile ed in accordo con i principi contabili nazionali emanati dall'O.I.C.

La colonna (2) "Conferimento METHORIOS CAPITAL" non evidenzia alcun dato in quanto, essendo l'oggetto del conferimento esclusivamente un credito, non si rilevano effetti economici.

La colonna (3) "Conferimento ISINVEST 1" evidenzia i dati economici specifici relativi al ramo d'azienda oggetto di conferimento. In particolare i dati contabili riportati, estratti dal sistema di contabilità generale della società conferente per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010, evidenziano:

- alla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" l'importo di euro 488.037 rappresentato dai canoni di locazione generati dagli immobili oggetto di conferimento, per euro 387.237, e dai ricavi per l'offerta dei servizi di *facility management* relativi all'immobile sito in Palermo, Via Thaon de Revel n. 1.820 per euro 100.800;
- alla voce "Costi per il personale" l'importo di euro 91.030 rappresentato dal costo per salari e stipendi dei dipendenti addetti al ramo d'azienda conferito per euro 70.409 e dai relativi oneri sociali per euro 20.621;
- alla voce "Ammortamenti" l'importo di euro 338.911 rappresenta la quota di ammortamento dell'esercizio per gli immobili detenuti in forza dei contratti di leasing contabilizzati con il metodo finanziario, concessi in locazione a terzi ed oggetto del conferimento;
- alla voce "Oneri diversi di gestione" l'importo di euro 1.960 rappresentato dall'imposta comunale sugli immobili oggetto di conferimento;
- alla voce "Interessi ed altri oneri finanziari" l'importo di euro 140.013 rappresentato dagli interessi passivi complessivi sui contratti di leasing, per scoperto di conto corrente e sui mutui ipotecari;
- alla voce "Imposte sul reddito d'esercizio" l'importo di euro 12.985 rappresenta l'effetto fiscale teorico delle rettifiche pro-forma applicando alle stesse il *tax rate* teorico coerente con la normativa vigente al 30 settembre 2010.

La colonna (4) "Conferimento SAN GENESIO" evidenzia i dati economici specifici relativi al ramo d'azienda oggetto di conferimento. In particolare i dati contabili riportati, estratti dal sistema di contabilità generale della società conferente per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010, evidenziano:

- alla voce "Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti" l'importo di euro 57.052 rappresentato dalle variazioni in incremento intervenute sul valore degli immobili oggetto di conferimento;
- alla voce "Costi per servizi" l'importo di euro 5.932 rappresentato costi di gestione ordinaria degli immobili oggetto di conferimento per euro 4.927 e da costi di assicurazione degli stessi immobili per euro 1.005;
- alla voce "Costi per il personale" l'importo di 148.623 onnicomprensivo dei costi relativi ai dipendenti addetti al ramo d'azienda conferito;
- alla voce "Oneri diversi di gestione" l'importo di euro 27.919 rappresentato dall'imposta comunale sugli immobili oggetto di conferimento;
- alla voce "Interessi e altri oneri finanziari" l'importo di euro 57.052 rappresentato dagli interessi passivi sui mutui ipotecari riferibili alle unità immobiliari oggetto del conferimento e sullo scoperto di conto corrente;
- alla voce "Imposte sul reddito d'esercizio" l'importo di euro 861 rappresenta l'effetto fiscale teorico delle rettifiche pro-forma applicando alle stesse il *tax rate* teorico coerente con la normativa vigente al 30 settembre 2010.

La colonna (5) "Bilancio PRO-FORMA" mostra il conto economico pro-forma al 30 settembre 2010, come portato della somma delle precedenti quattro colonne.

Roma, 21 dicembre 2010

Il Presidente
Raffaele Israilovici



RELAZIONE SULL'ESAME DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO PRO-FORMA DI IMVEST S.P.A. PER IL PERIODO DI NOVE MESI CHIUSO AL 30 SETTEMBRE 2010

Al Consiglio di Amministrazione di
Imvest SpA

1. Abbiamo esaminato i prospetti relativi alla situazione patrimoniale e al conto economico pro-forma corredati delle note esplicative della Imvest SpA (di seguito "Imvest") per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 (di seguito "Prospetti Pro-forma"). Tali Prospetti Pro-forma derivano dai dati storici relativi alla situazione patrimoniale ed economica di Imvest per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 e dalle scritture di rettifica pro forma ad esso applicate e da noi esaminate.

La situazione patrimoniale ed economica per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 di Imvest è stata da noi assoggettata a revisione contabile limitata. La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste della situazione patrimoniale ed economica per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 e sull'omogeneità dei criteri di valutazione tramite colloqui con la direzione della società, e nello svolgimento di analisi di bilancio sui dati contenuti nella situazione patrimoniale ed economica per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa. Di conseguenza, diversamente da quanto effettuato sul bilancio di fine esercizio, non abbiamo espresso un giudizio professionale di revisione sulla situazione patrimoniale ed economica per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010.

I Prospetti Pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione di sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale di Imvest mediante conferimento di beni in natura e più precisamente mediante:

- conferimento di un credito vantato dalla società Methorios Capital SpA nei confronti di Operae S.p.A. avvenuto in data 3 dicembre 2010;
- conferimento del ramo di azienda costituito dal complesso di beni e diritti organizzati per l'esercizio della gestione immobiliare attraverso l'attività di locazione ad uso abitativo, commerciale e direzionale di immobili siti nella provincia di Pisa, di titolarità della società San Genesio Immobiliare S.p.A. avvenuto in data 10 dicembre 2010;

- conferimento del ramo di azienda corrente in Palermo, Piazza Ungheria n. 73, costituito dal complesso di beni, diritti e contratti organizzati per l'esercizio della gestione immobiliare attraverso attività di locazione ad uso abitativo, commerciale e direzionale di unità immobiliari site nei Comuni di Palermo ed Acireale, di proprietà della società Isinvest 1 S.r.l. avvenuto in data 10 dicembre 2010.

Le suddette operazioni di conferimento sono di seguito collettivamente indicate come l'“Operazione”.

2. I Prospetti Pro-forma, corredati delle note esplicative relativi al periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010 sono stati redatti ai fini dell'inserimento nella scheda informativa predisposta nell'ambito del processo di quotazione delle azioni di Imvest sul Mercato Alternativo dei Capitali organizzato e gestito da Borsa Italiana SpA.

L'obiettivo della redazione dei Prospetti Pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale di Invest SpA dell'Operazione summenzionata, come se essa fosse virtualmente avvenuta il 30 settembre 2010 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, all'inizio del periodo chiuso a tale data. Tuttavia, va rilevato che qualora l'Operazione in oggetto fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei Prospetti Pro-forma.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Pro-forma compete agli Amministratori di Invest SpA. E' nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli Amministratori per la redazione dei Prospetti Pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi Prospetti. Inoltre, è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

3. Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella comunicazione DEM/1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
4. Le situazioni patrimoniali ed economiche di Isinvest 1 S.r.l., di San Genesis Immobiliare S.p.A. e di Methorios Capital SpA per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010, come descritte al paragrafo 1, non sono state assoggettate a revisione contabile.
5. Dal lavoro svolto, ad eccezione delle possibili rettifiche connesse al rilievo menzionato nel precedente paragrafo 4, nulla è emerso che ci induca a ritenere che le ipotesi di base adottate da Invest SpA per la redazione dei Prospetti Pro-forma relativi al periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2010, corredati delle note esplicative, per rappresentare gli effetti dell'Operazione sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale

di Invest SpA, come se le suddette operazioni fossero virtualmente avvenute il 30 settembre 2010 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, il 1° gennaio 2010, non siano ragionevoli, che la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti non sia stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza e, infine, che nella redazione dei medesimi prospetti siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili non corretti.

Roma, 21 dicembre 2010

ITER AUDIT S.R.L.

Raffaello Lombardi
(socio amministratore)