



Relazione finanziaria semestrale  
al  
30 giugno 2012

**IMVEST S.p.A.**  
**Relazione finanziaria semestrale**  
**al 30 giugno 2012**

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

Capitale Sociale Euro 15.840.857,00i.v.  
Registro delle imprese n. 02989080169  
Tribunale di Roma R.E.A. n. 1286776  
[www.imvest.it](http://www.imvest.it)

**Composizione degli organi di amministrazione e controllo alla data del 30 giugno 2012**

**Consiglio di Amministrazione**

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

**Collegio Sindacale**

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

**Società di Revisione**

Iter Audit S.r.l.

**Sponsor**

GE Capital S.p.A.

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

### **Premessa**

La relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2012 della Imvest S.p.A. (di seguito la “Società” oppure “Imvest”) è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 settembre 2012, che ne ha altresì deliberato la pubblicazione.

Imvest è una società attiva nel settore immobiliare. L’offerta si articola su tre principali linee di business:

- **Reddito - locazione immobiliare:** la Società offre servizi di locazione immobiliare relativi ad immobili ad uso commerciale e direzionale. Gli immobili acquistati per essere concessi in locazione sono immobili di qualità elevata localizzati nelle principali città italiane da concedere in locazione a tenant di elevata affidabilità, quali enti pubblici, GDO, gruppi industriali e bancari, ecc.
- **Global service - facility management:** la Società offre ai conduttori dei propri immobili e a soggetti terzi servizi di integrated facility management ovvero la gestione e l’erogazione di servizi integrati, alla clientela pubblica e privata, rivolti agli immobili e al territorio.
- **Trading e sviluppo - compravendita immobiliare:** la Società acquista complessi immobiliari, stabili in blocco e lotti edificabili da Gruppi immobiliari, fondi immobiliari e istituti bancari per procedere con la rivendita, prevalentemente a privati, a seguito della loro riqualificazione funzionale e frazionamento, ovvero costruzione. La linea trading si concentra, infatti, prevalentemente su immobili ad uso abitativo e, in via residuale, ad uso direzionale. Gli immobili destinati al trading e sviluppo vengono acquisiti tendenzialmente in città di medio grandi dimensioni e comunque con una popolazione non inferiore a 350.000 abitanti.

Il primo semestre dell’esercizio 2012 ha visto la prosecuzione dell’attività di riorganizzazione degli asset confluiti nella Società a seguito dei conferimenti effettuati dai soci a fine 2010, già avviata nel precedente esercizio, e la realizzazione di opere e lavori di ristrutturazione su appalto affidato da terzi, essenzialmente banche.

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

Il semestre chiuso al 30 giugno 2012 costituisce il secondo periodo intermedio di redazione della relazione finanziaria e per questo la stessa riporta i dati comparativi del semestre chiuso al 30 giugno 2011.

**Andamento della Società nel semestre**

Di seguito si riportano i dati sintetici della Società per il semestre chiuso al 30 giugno 2012 comparati con gli analoghi risultati per il semestre chiuso al 30 giugno 2011 e i dati patrimoniali sintetici per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011:

<i>(valori espressi in Euro)</i>	<i>30 giugno 2011</i>	<i>31 dicembre 2011</i>	<i>30 giugno 2012</i>
Valore della produzione	330.989	924.210	345.770
Differenze tra valore e costi della produzione	(397.777)	(712.744)	(311.613)
Reddito (perdita) netta	(493.010)	(866.592)	(405.104)
	<i>30 giugno 2011</i>	<i>31 dicembre 2011</i>	<i>30 giugno 2012</i>
Patrimonio immobiliare di proprietà (valori a bilancio)	21.934.632	22.069.677	21.665.718
Patrimonio netto complessivo (A)	16.522.894	16.149.313	16.270.360
Indebitamento finanziario netto (B)	7.094.445	7.280.594	6.549.613
Capitale investito netto (A+B)	23.617.339	23.429.907	22.819.973

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

Il risultato netto del primo semestre 2012 risulta negativo per 405.104 Euro in quanto risente, sul fronte dei ricavi, dei ritardi registrati nella locazione degli immobili con destinazione "reddito" e dei ritardi registrati sulle vendite degli immobili di proprietà, i cui lavori sono in via di completamento. Il risultato del primo semestre 2012 risente altresì di alcuni costi non ricorrenti relativi alle consulenze funzionali alla quotazione della Società sul Mercato Alternativo del Capitale (di seguito "MAC") di Borsa Italiana.

La struttura patrimoniale non ha subito variazioni di rilievo nel corso del primo semestre 2012: il Patrimonio Netto aumenta per effetto dell'aumento di capitale sottoscritto da Ambromobiliare S.p.A., al netto della perdita registrata nel semestre.

**Eventi significativi del primo semestre 2012**

Nel corso del semestre è stato sottoscritto da parte di Ambromobiliare S.p.A. una aumento di capitale di euro 526.152 avvenuto tramite compensazione con il credito dalla stessa vantato per l'attività di consulenza relativa alla quotazione di Imvest al MAC.

## **Eventi rilevanti successivi al 30 giugno 2012**

### *Deliberata la scissione parziale della Imvest*

In data 30 luglio 2012 l'Assemblea Straordinaria dei soci ha deliberato la scissione parziale della Società mediante approvazione del relativo progetto di scissione e la costituzione, ai sensi dell'art. 2506 cod. civ., di una nuova società dalla denominazione: Nuova San Genesio Immobiliare S.r.l. In particolare, l'operazione deliberata prevede il trasferimento del ramo d'azienda della Imvest S.p.A. conferito in essa stessa, il 10 dicembre 2010, dall'azionista San Genesio Immobiliare S.p.A. (di seguito "SGI") nonché ulteriori attività e passività sorte nel periodo intercorrente tra il suddetto conferimento e la data di scissione, ad una newco: Nuova San Genesio Immobiliare S.p.A. (di seguito "NSGI"). Il patrimonio netto di scissione ammonta a Euro 5.029.556,71 e comporterà una riduzione di Euro 4.242.781,71 del capitale sociale di Imvest e una riduzione del Fondo Sovrapprezzo Azioni della stessa, di Euro 786.775,00.

Il capitale sociale di Imvest, passerà da Euro 15.840.857,00 a Euro 11.598.075,00 e risulterà diviso tra i soci come segue, con la precisazione che le indicazioni relative ai nominativi sono quelle conosciute non potendo rappresentarsi una situazione reale della compagine sociale, trattandosi di società quotata al MAC:

- Is Finance S.r.l. titolare di Euro 3.375.040,00 (n. 3.375.040 azioni)
- MC Holding titolare di Euro 1.240.994,00 (n. 1.240.994 azioni)
- San Genesio Immobiliare S.p.A. Etitolare di Euro 3.514.217,00 (n. 3.514.217 azioni)
- Methorios Capital S.p.A. titolare di Euro 2.957.509,00 (n. 2.957.509 azioni)
- Ambromobiliare S.p.A. titolare di Euro 347.942,00 (n. 347.942 azioni)
- Mercato per complessivi Euro 162.373,00 (n. 162.373 azioni).

Il capitale di NSGI è arrotondato a Euro 5.029.557,00 e risulterà così diviso:

- Is Finance S.r.l. per una quota nominale di Euro 1.463.601,00
- MC Holding S.p.A. per una quota nominale di Euro 538.163,00
- San Genesio Immobiliare S.p.A. per una quota nominale di Euro 1.523.956,00
- Methorios Capital S.p.A. per una quota pari a nominale Euro 1.282.537,00
- Ambromobiliare S.p.A. per una quota pari a nominale Euro 150.887,00
- Mercato per nominale Euro 70.413,00.

L'operazione sopra descritta è stata proposta al fine di perseguire una suddivisione funzionale tra attività imprenditoriale vera e propria di Imvest e l'attività strategicamente solo in parte simile a quella della società scissa caratterizzata da una gestione immobiliare "pura" e con modalità di gestione diverse da quelle adottate dalla stessa Imvest.

### **Operazioni con parti correlate**

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

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

Nel prospetto che segue sono riportati i rapporti con le parti correlate - individuate sulla base del principio contabile IAS 24 - per il semestre chiuso al 30 giugno 2012:

(Importi in Euro)	Semestre chiuso al 30 giugno 2012			
	Costi	Ricavi	Crediti	Debiti
Isinvest 1 S.r.l.	284.180	-	38.074	863.138
Isinvest Retail S.r.l. 17.545		-	-	15.802
IT Facility S.r.l.		-	-	51.350
StructuraS.r.l.	15.000	-	-	18.446
San Genesio Immobiliare S.p.A.	3.368	-	3.996	359.684
Cassa Risparmio San Miniato S.p.A.95.599		73.824	10.926	6.435.976
<b>Totale</b>	<b>415.692</b>	<b>73.824</b>	<b>52.996</b>	<b>7.744.396</b>

- Isinvest 1 S.r.l. è socia della Società con una partecipazione del 43,41%. I debiti al 30 giugno 2012, si riferiscono al rimborso dei canoni di leasing corrisposti dalla Isinvest 1 S.r.l. per conto della Società e relativi ai contratti di leasing ancora da trasferire in capo ad Imvest e al rimborso dei costi sostenuti all'inizio dell'anno dalla Isinvest 1 S.r.l. per i dipendenti poi trasferiti nella Imvest a seguito del conferimento del ramo d'azienda.
- Isinvest Retail S.r.l. è parte correlata in quanto controllata da una società in accomandita semplice in cui il Presidente della Società è socio accomandante. I costi indicati in tabella per il primo semestre, ed i relativi debiti, si riferiscono al riaddebito dei canoni di locazione per il subaffitto della sede legale ed operativa sita nel comune di Roma.
- IT Facility S.r.l. è parte correlata in quanto indirettamente controllata, in via congiunta, dall'Amministratore Delegato e dal Presidente della Società. I costi indicati in tabella per il primo semestre 2012, ed i relativi debiti al 30 giugno 2012, si riferiscono alle spese relative ai lavori incrementativi realizzati sull'immobile sito in Acireale - C.so V. Emanuele.
- Structura S.r.l. è parte correlata in quanto controllata da una Società in accomandita semplice in cui l'Amministratore Delegato della Società è socio accomandante. I costi indicati in tabella per il primo semestre ed i debiti al 30 giugno 2012 si riferiscono al riaddebito dei canoni di locazione per il subaffitto della sede operativa della Società sita nel comune di Palermo.
- San Genesio Immobiliare S.p.A. è socia di Imvest con un partecipazione del 31,27%. I debiti al 30 giugno 2011 indicati in tabella si riferiscono al riaddebito alla Società dei costi relativi al ramo d'azienda oggetto del conferimento sostenuti per conto di Imvest dal socio nel periodo compreso fra il 30 settembre 2010 ed il 10 dicembre 2010.
- Cassa di risparmio di San Miniato S.p.A. partecipa al 70% la San Genesio Immobiliare S.p.A., socia della Società con una partecipazione del 31,27%. Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. è parte mutuante di contratti di mutuo e finanziamento stipulati con la Società. I ricavi indicati in tabella si riferiscono agli interessi attivi maturati su conti correnti; i costi sono relativi agli interessi passivi e alle commissioni passive maturati nel corso del primo semestre sui citati finanziamenti; infine i debiti si riferiscono alle quote capitali residue dei mutui e ai saldi negativi di conto corrente al 30 giugno 2010.

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

### **Azioni proprie**

Al 30 giugno 2012 la Società non detiene azioni proprie né nel corso del primo semestre 2012 ha detenuto azioni proprie.

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

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

### **Direzione e coordinamento**

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

### **Operazioni atipiche o inusuali**

La relazione semestrale al 30 giugno 2012, non riflette componenti di reddito e poste patrimoniali e finanziarie (positive e/o negative) derivanti da eventi e operazioni atipiche e/o inusuali.

Roma, lì 28 settembre 2012

Per il Consiglio di Amministrazione  
(*Presidente*)



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

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2012	31/12/2011
<b>A)</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI</b>		-	-
<b>B)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>			
	<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	1		
	1) Costi di impianto e ampliamento		507.150	576.920
	<b>I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		<b>507.150</b>	<b>576.920</b>
	<b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>			
	1) Terreni e fabbricati	2	8.025.068	7.899.314
	5) Immobilizzazioni in corso e acconti	3	9.133.682	9.133.682
	<b>II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		<b>17.158.750</b>	<b>17.032.996</b>
	<b>III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		-	-
<b>B</b>	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>17.672.775</b>	<b>17.609.916</b>
<b>C)</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
	<b>I) RIMANENZE</b>			
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4	1.469.301	1.433.667
	4) Prodotti finiti e merci	5	3.603.014	3.603.014
	<b>I) TOTALE RIMANENZE</b>		<b>5.072.315</b>	<b>5.036.681</b>
	<b>II) CREDITI</b>			
	1) Clienti			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	6	5.511.918	5.798.727
	<b>1) TOTALE Clienti</b>		<b>5.511.918</b>	<b>5.798.727</b>
	4-bis) Crediti tributari			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	7	131.140	110.633
	<b>4-bis) TOTALE Crediti tributari</b>		<b>131.140</b>	<b>110.633</b>
	5) Altri			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	8	247.581	242.556
	<b>5) TOTALE Altri</b>		<b>247.581</b>	<b>242.556</b>
	<b>II) TOTALE CREDITI</b>		<b>5.890.639</b>	<b>6.142.426</b>
	<b>III) ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE</b>		-	-
	<b>IV) DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>			
	3) Denaro e valori in cassa	9	2.975	5.980
	<b>IV) TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>		<b>2.975</b>	<b>5.980</b>
<b>C</b>	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>10.965.956</b>	<b>11.196.055</b>
<b>D)</b>	<b>RATEI E RISCOINTI</b>			
	2) Altri ratei e risconti	10	3.182	1.347
<b>D</b>	<b>TOTALE RATEI E RISCOINTI</b>		<b>3.182</b>	<b>1.347</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>28.641.913</b>	<b>28.807.318</b>

**Passivo**

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2012	31/12/2011
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	<b>D) CAPITALE</b>	11	15.840.857	15.317.492
	<b>II) RISERVA DA SOVRAPREZZO DELLE AZIONI</b>	12	1.753.575	1.705.743
	<b>III) RISERVA DI RIVALUTAZIONE</b>		-	-
	<b>IV) RISERVA LEGALE</b>		-	-
	<b>V) RISERVA STATUTARIE</b>		-	-
	<b>VI) RISERVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO</b>		-	-
	<b>VII) ALTRE RISERVE</b>		-	-
	<b>VIII) UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO</b>	13	(918.967)	(52.376)
	<b>IX) UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO</b>		(405.104)	(866.592)
<b>A</b>	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>16.270.360</b>	<b>16.149.313</b>
<b>B)</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>			
	1) Fondi trattamento quiescenza e obblighi simili		-	-
	2) Fondi per imposte, anche differite		3.428.270	3.428.270
<b>B</b>	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		<b>3.428.270</b>	<b>3.428.270</b>
<b>C)</b>	<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	14	-	<b>56.838</b>
<b>D)</b>	<b>DEBITI</b>			
	4) Debiti verso Banche			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	15	3.970.546	3.828.652
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo	16	2.579.067	2.579.068
	<b>4) Totale Debiti verso Banche</b>		<b>6.549.613</b>	<b>6.407.720</b>
	7) Debiti verso Fornitori	17		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		1.063.509	1.496.264
	<b>7) Totale Debiti verso Fornitori</b>		<b>1.063.509</b>	<b>1.496.264</b>
	12) Debiti Tributari	18		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		39.931	84.793
	<b>12) Totale Debiti Tributari</b>		<b>39.931</b>	<b>84.793</b>
	13) Debiti verso Istituti previdenziali	19		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		37.130	26.436
	<b>13) Totale Debiti verso Istituti previdenziali</b>		<b>37.130</b>	<b>26.436</b>
	14) Altri Debiti	20		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo		237.156	198.781
	<b>13) Totale Altri Debiti</b>		<b>237.156</b>	<b>198.781</b>
<b>D</b>	<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>8.817.162</b>	<b>9.103.816</b>
<b>E)</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	21		
	2) Altri ratei e risconti		126.121	69.081
<b>E</b>	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>		<b>126.121</b>	<b>69.081</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>28.641.913</b>	<b>28.807.318</b>

**Conti d'ordine**

	Descrizione	30/06/2012	31/12/2011
A)	Conti d'ordine del sistema improprio dei beni altrui presso di noi	5.798.344	5.963.282
B)	Conti d'ordine del sistema improprio degli impegni	869.673	-
C)	Conti d'ordine del sistema improprio dei rischi	-	-
D)	Conti d'ordine del sistema improprio dei nostri beni presso terzi	19.460.000	19.460.000
E)	Raccordo tra norme civili e fiscali	-	-
	<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>26.128.017</b>	<b>25.423.282</b>

**PROSPETTO DEL RISULTATO ECONOMICO AL 30 GIUGNO 2012**

	(Importi in Euro)	Note	30/06/2012	30/06/2011
<b>A)</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
	1) Ricavi delle vendite e prestazioni	A	341.538	328.388
	5) Altri ricavi e proventi		4.232	2.601
<b>A</b>	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>345.770</b>	<b>330.989</b>
<b>B)</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
	7) Servizi	B	237.614	247.101
	8) Godimento beni di terzi	C	268.098	195.820
	9) Personale	D		
	a) salari e stipendi		41.311	167.640
	b) oneri sociali		9.833	40.470
	c) trattamento fine rapporto		10.002	7.133
	d) altri costi		-	110
	9) Totale per il Personale		61.146	215.353
	10) Ammortamenti e svalutazioni	E		
	a) ammortamento immobilizzazioni immateriali		69.770	16.380
	b) ammortamento immobilizzazioni materiali		1.086	1.086
	10) Totale Ammortamenti e svalutazioni		70.856	17.466
	14) Oneri diversi di gestione		19.669	53.026
<b>B</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>657.383</b>	<b>728.766</b>
<b>A-B</b>	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</b>		<b>(311.613)</b>	<b>(397.777)</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
	16) Altri proventi finanziari	F	2	28
	17) Interessi passivi e oneri finanziari	F	(93.494)	(95.260)
<b>15+16 ± 17</b>	<b>TOTALE DIFFERENZA PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>(93.492)</b>	<b>(95.232)</b>
<b>D)</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>		-	
<b>E)</b>	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
	20) Proventi straordinari		(1)	
	21) Oneri straordinari			(1)
<b>20-21</b>	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>		<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
	<b>TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(405.104)</b>	<b>(493.010)</b>
	22) Imposte sul reddito d'esercizio	G	-	
<b>23</b>	<b>Utile (perdita) di periodo</b>		<b>(405.104)</b>	<b>(493.010)</b>

**MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO NEL PRIMO SEMESTRE 2012**

(Importi in Euro)	Capitale sociale	Ris.riva lut.	Ris. legale	Ris. statutaria	Riserv arrot. Bilanc.	Ris.sovrap. Azioni	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio 2011</b>	15.317.492	-	-	-	-	1.700.788	(52.376)		16.965.904
Destinazione risultato d'esercizio:									
- Attribuzione di dividendi									
- Altre destinazioni									
Altre variazioni:									
- Sottoscrizione capitale sociale	45.045					4.955			50.000
- Arrotondamenti									1
Risultato dell'esercizio 2011:								(866.592)	(866.592)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	15.362.537	-	-	-	-	1.705.743	(52.376)	(866.592)	16.149.313
<b>All'inizio dell'esercizio 2012</b>	15.362.537	-	-	-	-	1.705.743	(918.968)	-	16.149.312
Destinazione risultato d'esercizio:									
- Attribuzione di dividendi									
- Altre destinazioni									
Altre variazioni:									
- Sottoscrizione capitale sociale	478.320					47.832			526.152
- Arrotondamenti									
Risultato dell'esercizio I sem. 2012:								(405.104)	(405.104)
<b>Saldo al 30/06/2012</b>	15.840.857	-	-	-	-	1.753.575	(918.968)	(405.104)	16.270.360

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

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

La presente relazione finanziaria semestrale (nel seguito in breve, la “**Relazione**”) si riferisce al primo semestre 2012 e più precisamente al periodo dal 1 gennaio 2012 al 30 giugno 2012.

La Relazione corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l’obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico del semestre, in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni fornite dagli organismi contabili competenti (O.I.C., C.N.D.C.E.C.).

La struttura dei prospetti contabili è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall’art. 2423-ter.

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

### **CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI**

Conformemente al disposto dell’art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell’attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell’elemento dell’attivo o del passivo considerato;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell’esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell’esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell’esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle poste di bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall’art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati al bilancio chiuso al 31 dicembre 2011.

La Relazione così come le note esplicative, sono stati redatti in unità di Euro.

### **CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO, NELLE RETTIFICHE DI VALORE E NELLA CONVERSIONE DEI VALORI NON ESPRESSI ALL’ORIGINE IN EURO**

La società applica costantemente ed uniformemente i criteri di valutazione previsti dall’art. 2426 del Codice Civile. Ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica

delle operazioni piuttosto che alla loro forma giuridica. I principi ed i criteri più significativi sono i seguenti:

- a. le immobilizzazioni (gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente) vengono iscritte al costo di acquisto o di produzione, computando anche i costi accessori; il costo suddetto è aumentato dei costi aventi effetto incrementativo nonché delle rivalutazioni effettuate a norma di legge.
- b. le immobilizzazioni immateriali e materiali sono ammortizzate in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. Le immobilizzazioni immateriali sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio in esame e nei precedenti. Per quelle materiali vengono applicati, a partire dall'esercizio di entrata in funzione del bene, i coefficienti stabiliti con D.M. 31.12.1988, ritenuti sufficientemente rappresentativi del normale periodo di deperimento e consumo dello specifico settore produttivo;
- c. le immobilizzazioni, durevolmente deprezzatesi alla chiusura dell'esercizio in relazione al valore recuperabile attraverso l'utilizzo nel processo produttivo, vengono corrispondentemente svalutate; nell'esercizio in cui i motivi del deprezzamento sono venuti meno il maggior valore viene ripristinato, salvo che non sia stata operata una contemporanea rettifica di valore esclusivamente in applicazione di norme tributarie;
- d. le immobilizzazioni finanziarie vengono iscritte al costo di acquisto, salvo il deprezzamento di cui al precedente punto c) con riferimento al valore del loro patrimonio netto quando consistono in partecipazioni in imprese controllate o collegate;
- e. i costi di impianto ed ampliamento, i costi di ricerca e sviluppo e quelli di pubblicità aventi utilità pluriennale, ove esistano, vengono iscritti tra le immobilizzazioni immateriali previo consenso dell'organo di controllo; i costi di impianto e ampliamento, i costi di ricerca e di sviluppo e i costi di pubblicità vengono ammortizzati in cinque anni; tutti i costi suindicati, ove non sia dimostrata la loro utilità pluriennale, sono imputati all'esercizio nel quale essi vengono sostenuti;
- f. i crediti vengono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione; in particolare i crediti in sofferenza vengono svalutati dettagliatamente sulla base di elementi certi e precisi;
- g. le rimanenze sono valutate al minor valore tra il costo di acquisto o di fabbricazione, comprensivo degli oneri accessori, ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il valore di mercato è determinato in base ai costi correnti alla chiusura dell'esercizio;
- h. i debiti vengono iscritti al loro valore nominale o se superiore al loro valore di estinzione;
- i. i contratti di leasing, ove esistano, vengono contabilizzati iscrivendo tra i costi le rate pagate nell'esercizio, a titolo di canoni di locazione e tra i risconti attivi la quota di tali canoni di competenza di esercizi futuri sulla base di un criterio strettamente temporale, prescindendo quindi dalle date di pagamento;
- j. le attività e le passività in valuta estera dei Paesi non aderenti all'Unione Monetaria Europea, eccetto le immobilizzazioni, sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio ed i relativi utili e perdite su cambi sono imputati al conto economico; l'eventuale utile netto viene accantonato in apposita riserva non distribuibile fino al realizzo con l'estinzione delle attività o passività che l'ha generata. In caso di copertura del rischio di cambio le attività e passività per valuta estera vengono iscritte al tasso di cambio storico;
- k. le imposte sul reddito d'esercizio, tra cui l'Imposta sul Reddito delle Società (IRES) e l'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP), sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti in base ad una realistica previsione del reddito imponibile, tenendo conto delle eventuali esenzioni. Nel rispetto del principio della competenza, vengono rilevate eventuali imposte differite e/o anticipate;
- l. fiscalità differita: in ottemperanza al principio contabile internazionale IAS 12 ed al Principio Contabile n.25 del CNDC e del CNR è stato iscritto in bilancio l'effetto contabile delle

“differenze temporanee” rivenienti dalla fiscalità anticipata e/o differita, originate dalla diversità delle norme civilistiche che presiedono alla redazione del bilancio d’esercizio da quelle che determinano il reddito imponibile. Le attività per imposte anticipate vengono iscritte nell’attivo circolante. Nel rispetto generale della prudenza, il credito iscritto ogni fine esercizio, viene valutato in base alla ragionevole certezza dell’esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all’ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. Le passività per imposte differite sono rilevate nei “Fondi imposte differite”;

- m. l’accantonamento per TFR corrisponde all’importo integrale delle competenze maturate a favore dei dipendenti in virtù delle norme vigenti;
- n. il principio della competenza temporale viene realizzato per mezzo delle appostazioni di Ratei e Risconti attivi e passivi. Misurando oneri e proventi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria o documentale, sono stati imputati tenendo conto della rispettiva afferenza all’esercizio, secondo il criterio del “tempo fisico”, ritenuto il più adeguato per la rappresentazione della effettiva competenza. I criteri di iscrizione sono stati concordati con l’organo di controllo.

Per le altre voci sopra non menzionate sono stati applicati, nei loro aspetti più rilevanti, i principi contabili approvati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

In caso di deroga ad uno qualsiasi di tali criteri ne viene data informazione a norma dell’art. 2423 bis, ultimo comma, Codice Civile. Nel semestre di riferimento della Relazione non vi sono state deroghe.



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

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

<u>Costi di impianto e di ampliamento</u>	
Consistenza iniziale 31/12/2011	576.920
Incrementi I sem. 2012	-
Decrementi I sem. 2012	-
Ammortamenti I sem. 2012	69.770
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	507.150

La voce è costituita da:

Spese di costituzione	64.494
Spese quotazione MAC	633.204
Fondo ammortamento spese di costituzione	(32.247)
Fondo ammortamento spese quotazione MAC	(158.301)
<b>Totale</b>	<b>507.150</b>

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

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

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

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

Terreni e Fabbricati	
Consistenza iniziale 31/12/2011	7.899.314
Incrementi I sem. 2012	126.840
Decrementi I sem. 2012	-
Ammortamenti I sem. 2012	1.086
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	8.025.068

Gli ammortamenti sono stati calcolati solo per quei fabbricati, nel caso specifico l'immobile sito in Via Isnello a Palermo, che hanno generato ricavi nel periodo di competenza. Gli incrementi sono attribuibili a lavori svolti nell'immobile sito in San Miniato nella via Catena.

Immobilizzazioni in corso e acconti (3)

Immobilizzazioni in corso e acconti	
Consistenza iniziale 31/12/2011	9.133.682
Incrementi I sem. 2012	-
Decrementi I sem. 2012	-
Ammortamenti I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	9.133.682

La voce si riferisce ai seguenti immobili:

Immobili siti nel Comune di Palermo in Via Thaon de Revel, rispettivamente, Foglio 25, part.1730, sub. 2 categoria C/2 classe 6 e Foglio 25, part.1730, sub. 1, categoria A/10 classe 3 condotto in leasing giusto contratto n. 968264 con società Unicredit Leasing S.p.A. ancora intestato alla società Isinvest 1 Srl.

Immobili siti nel Comune di Acireale in C.so Vittorio Emanuele, n.178, rispettivamente, Foglio 61, part.1564 sub.51 Catastale C/1 e Foglio 61, part.1564 sub.52 Catastale C/1 condotti in leasing giusto contratto n. 987868 con società Unicredit Leasing S.p.A. ancora intestato alla società Isinvest 1 Srl.

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

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	
Consistenza iniziale 31/12/2011	1.433.667
Incrementi I sem. 2012	35.633
Decrementi I sem. 2012	-
Ammortamenti I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	1.469.300

L'incremento di Euro 35.633 è riferito ai costi capitalizzati per lavori incrementativi eseguiti.

Prodotti finiti e merci (5)

Prodotti finiti e merci	
Consistenza iniziale 31/12/2011	3.603.014
Incrementi I sem. 2012	-
Decrementi I sem. 2012	-
Ammortamenti I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	3.603.014

La voce si riferisce ai seguenti immobili:

Immobile Montopoli	1.200.000
Immobile c.so Vitt. Emanuele – Palazzo Larderìa Palermo	303.014
Immobile Peccioli	2.100.000
<b>TOTALE</b>	<b>3.603.014</b>

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

Crediti verso clienti entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2011	5.798.727
Incrementi I sem. 2012	-
Decrementi I sem. 2012	286.809
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	5.511.918

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

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

Operae S.p.A.	4.260.000
Santa Croce 2010 S.r.l.	1.200.000
Sicilia e-Servizi S.p.A.	36.720
Cassa di Risparmio San Miniato	10.900
Altri	4.298
<b>Totale</b>	<b>5.511.918</b>

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

Il credito vantato nei confronti della Santa Croce 2010 S.r.l., si riferisce a parte del conferimento del ramo d'azienda della San Genesio, effettuato in data 10 dicembre 2010, relativa ad un credito commerciale del valore nominale di Euro 1.500.000, conferito al valore di perizia di Euro 1.200.000.

Crediti tributari entro l'esercizio successivo (7)

Crediti tributari entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2011	101.143
Incrementi I sem. 2012	29.997
Decrementi I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	131.140

La voce si riferisce ai seguenti crediti:

Erario c/rit su int. Attivi	0,35
Erario c/ires	13,67
Credito iva da compensare	232,94
Erario c/ iva	130.892,92
Arrotondamento	0.12
<b>TOTALE</b>	<b>131.140</b>

Altri crediti entro l'esercizio successivo (8)

Altri crediti entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2011	232.556
Incrementi I sem. 2012	15.025
Decrementi I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	247.581

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

Denaro e valori in cassa	
Consistenza iniziale 31/12/2011	5.980
Incrementi I sem. 2012	0
Decrementi I sem. 2012	3.005
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	2.975

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

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

Altri ratei e risconti	
Consistenza iniziale 31/12/2011	1.347
Incrementi I sem. 2012	1.835
Decrementi I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	3.182

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

Capitale	
Consistenza iniziale 31/12/2011	15.362.537
Incrementi I sem. 2012	478.320
Decrementi I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	15.840.857

Al 30 giugno 2012 il capitale sociale sottoscritto e versato ammonta aEuro 15.840.857. In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si riferisce che il capitale sociale è stato incrementato nel semestre per Euro 478.320 a seguito dell'aumento di capitale riservato aAmbromobiliareS.p.A per € 526.152 comprensivo di sovrapprezzo.

**Riserva sovrapprezzo azioni (12)**

Riserva sovrapprezzo azioni	
Consistenza iniziale 31/12/2011	1.705.743
Incrementi I sem. 2012	47.832
Decrementi I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	1.753.575

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

Le perdite portate a nuovo sono costituite dalla perdita registrata nell'esercizio chiuso al 31/12/2011.

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

Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2011	3.828.652
Incrementi I sem. 2012	141.894
Decrementi I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	3.970.546

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

CRSM c/c 201027	2.718.764
Cred. Sic. c/c 9022558	153.649
CRSM C/C 201041	964.517
MUTUO CRSM Peccioli	44.704
MUTUO CRSM S. Min. Catena	84.464
MUTUO CRSMS. Min. Interporto	4.445
<b>TOTALE</b>	<b>3.970.546</b>

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

Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2011	3.455.808
Incrementi I sem. 2012	-
Decrementi I sem. 2012	94.497
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	3.361.311

**Debiti verso fornitori (17)**

Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo

Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2011	1.496.264
Incrementi I sem. 2012	-
Decrementi I sem. 2012	432.755
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	1.063.509

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

Fornitori	709.268
Fornitori c/fatture da ricevere	354.241
<b>Totale</b>	<b>1.063.509</b>

**Debiti tributari (18)**

Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo

Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2011	84.793
Incrementi I sem. 2012	-
Decrementi I sem. 2012	44.862
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	39.931

Erario c/redditi lavoro dipendente	30.355
Erario c/redditi lavoro autonomo	9.553
<b>Totale</b>	<b>39.931</b>

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

Debiti verso istituti previdenziali esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2011	26.436
Incrementi I sem. 2012	10.694
Decrementi I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	37.130

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

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

Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	
Consistenza iniziale 31/12/2011	198.781
Incrementi I sem. 2012	38.375
Decrementi I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	237.156

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

Dipendenti c/retribuzioni	88.027
Amministratori c/compensi	37.571
Debiti vs comune San miniato	36.286
Debiti vs San Genesio Immobiliare S.p.A.	150.412
<b>Totale</b>	<b>237.156</b>



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

Altri ratei e risconti	
Consistenza iniziale 31/12/2011	69.081
Incrementi I sem. 2012	57.040
Decrementi I sem. 2012	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale 30/06/2012	126.121

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

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

Descrizione	Importo
Affitti attivi	267.716
Ricavi per manutenzione immobili	73.822
Sopravvenienze attive	4.226
<b>Totale</b>	<b>345.770</b>

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

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

Nella tabella sottostante viene fornito il dettaglio dei costi per servizi di competenza del primo semestre 2012:

Spese di Manutenzione e Facility	73.149
Assicurazioni	6.446
Compensi, Consulenze legali e amministrative varie	135.171
Rimborsi Spese	18.548
Varie	8.912

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

Nella tabella sottostante viene fornito il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi di competenza del primo semestre 2012:

Descrizione	Importo
Fitti passivi	32.284
Canoni leasing "Thaon de Revel"	194.175
Canoni leasing "C.so Vittorio Emanuele"	41.638
<b>Totale</b>	<b>268.098</b>

**IMPOSTE SUL REDDITO (G)**

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