

**IMMOBILIARE PODERE FIUME SRL SOCIO UNICO****VIA CASTELFIDARDO 41 - 00185 - ROMA - RM****Codice fiscale 06819340586****Capitale Sociale interamente versato Euro 90.000,00****Iscritta al numero 06819340586 del Reg. delle Imprese - Ufficio di 06819340586****Iscritta al numero 543876 del R.E.A.****BILANCIO D'ESERCIZIO DAL 01/01/2012 AL 31/12/2012****Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis C.C.**

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) <b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) <b>Immobilizzazioni</b>		
I - <b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
Valore lordo	620	620
Totale immobilizzazioni immateriali	620	620
II - <b>Immobilizzazioni materiali</b>		
Valore lordo	7.114.078	7.114.078
Totale immobilizzazioni materiali	7.114.078	7.114.078
III - <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
Crediti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.726	0
Totale crediti	3.726	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.726	0
Totale immobilizzazioni (B)	7.118.424	7.114.698
C) <b>Attivo circolante</b>		
I - <b>Rimanenze</b>		
Totale rimanenze	37.424.042	38.866.976
II - <b>Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.635.140	4.983.798
Totale crediti	5.635.140	4.983.798
IV - <b>Disponibilità liquide</b>		
Totale disponibilità liquide	2.006.912	9.812.200
Totale attivo circolante (C)	45.066.094	53.662.974
D) <b>Ratei e risconti</b>		
Totale ratei e risconti (D)	79.694	88.162
<b>Totale attivo</b>	<b>52.264.212</b>	<b>60.865.834</b>
<b>Passivo</b>		
A) <b>Patrimonio netto</b>		
I - <b>Capitale</b>	90.000	90.000
IV - <b>Riserva legale</b>	18.000	0

<b>VII - Altre riserve, distintamente indicate</b>			
	Riserva straordinaria o facoltativa	6.637.927	6.140.593
	Versamenti in conto futuro aumento di capitale	44.299.501	44.299.501
	Riserva avanzo di fusione	47.678	47.678
	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
	<b>Totale altre riserve</b>	<b>50.985.107</b>	<b>50.487.773</b>
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>			
	Utile (perdita) dell'esercizio.	211.349	6.515.334
	Utile (perdita) residua	211.349	6.515.334
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>51.304.456</b>	<b>57.093.107</b>
B)	<b>Fondi per rischi e oneri</b>		
	Totale fondi per rischi ed oneri	0	0
C)	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	0	0
D)	<b>Debiti</b>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	768.972	3.628.075
	esigibili oltre l'esercizio successivo	190.784	144.020
	<b>Totale debiti</b>	<b>959.756</b>	<b>3.772.095</b>
E)	<b>Ratei e risconti</b>		
	Totale ratei e risconti	0	632
	<b>Totale passivo</b>	<b>52.264.212</b>	<b>60.865.834</b>
		<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Conti d'ordine</b>			
	<b>Altri conti d'ordine</b>		
	Totale altri conti d'ordine	2.011.958	2.040.658
	<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>2.011.958</b>	<b>2.040.658</b>
		<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Conto economico</b>			
A)	<b>Valore della produzione:</b>		
	1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.892.533	23.117.520
	2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-1.442.934	-17.651.681
	5) <b>altri ricavi e proventi</b>		
	altri	51.608	28.999
	<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>51.608</b>	<b>28.999</b>
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.501.207</b>	<b>5.494.838</b>
B)	<b>Costi della produzione:</b>		
	6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	665.888
	7) per servizi	679.911	1.903.843
	9) <b>per il personale:</b>		
	b) oneri sociali	84	83
	<b>Totale costi per il personale</b>	<b>84</b>	<b>83</b>
	10) <b>ammortamenti e svalutazioni:</b>		
	a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	620
	<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>620</b>
	14) oneri diversi di gestione	510.881	216.102
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.190.876</b>	<b>2.786.536</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>310.331</b>	<b>2.708.302</b>

C)	<b>Proventi e oneri finanziari:</b>		
16)	<b>altri proventi finanziari:</b>		
d)	proventi diversi dai precedenti		
	altri	88.218	36.961
	Totale proventi diversi dai precedenti	<b>88.218</b>	<b>36.961</b>
	Totale altri proventi finanziari	<b>88.218</b>	<b>36.961</b>
17)	<b>interessi e altri oneri finanziari</b>		
	altri	2.659	161.161
	Totale interessi e altri oneri finanziari	<b>2.659</b>	<b>161.161</b>
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	<b>85.559</b>	<b>-124.200</b>
D)	<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
E)	<b>Proventi e oneri straordinari:</b>		
20)	<b>proventi</b>		
	altri	94.494	7.141.373
	Totale proventi	<b>94.494</b>	<b>7.141.373</b>
21)	<b>oneri</b>		
	imposte relative ad esercizi precedenti	7.967	0
	Totale oneri	<b>7.967</b>	<b>0</b>
	Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	<b>86.527</b>	<b>7.141.373</b>
	<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)</b>	<b>482.417</b>	<b>9.725.475</b>
22)	<b>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
	imposte correnti	271.068	2.904.189
	imposte anticipate	0	305.952
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	<b>271.068</b>	<b>3.210.141</b>
23)	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>211.349</b>	<b>6.515.334</b>

Gli importi presenti sono espressi in unità di Euro

**IMMOBILIARE PODERE FIUME SRL SOCIO UNICO****VIA CASTELFIDARDO 41 - 00185 - ROMA - RM****Codice fiscale 06819340586****Capitale Sociale interamente versato Euro 90.000,00****Iscritta al numero 06819340586 del Reg. delle Imprese - Ufficio di 06819340586****Iscritta al numero 543876 del R.E.A.****NOTA INTEGRATIVA****Struttura e contenuto del bilancio d'esercizio**

Il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2012 evidenzia un utile al netto delle imposte pari a € 211.349 contro un utile di € 6.515.334 dell'esercizio precedente.

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme civilistiche e fiscali ed è costituito dallo stato patrimoniale (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.), dal conto economico (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.) e dalla presente nota integrativa.

Il presente bilancio è redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del c.c. e senza la redazione della relazione sulla gestione in quanto le informazioni richieste ai punti 3 e 4 dell'art. 2428 sono contenute nella presente nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Sono inoltre stati predisposti i seguenti prospetti supplementari che costituiscono parte integrante del presente bilancio di esercizio:

- Prospetto delle variazioni avvenute nei conti di patrimonio netto.
- Rendiconto finanziario.

Tali prospetti sono allegati al bilancio d'esercizio.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile, secondo le seguenti modalità:

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio; la quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale in una specifica posta contabile, denominata "Riserva da conversione in euro", iscritta nella voce "AVII) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "E20) Proventi straordinari" o in "E21) Oneri straordinari" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenute, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

**VALUTAZIONI**

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2012 non si discostano dai medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, come richiesto dall'art. 2423 bis c.c.

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice civile.

Tali criteri di valutazione non si discostano da quelli osservati per la redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute e le consistenze finali.

#### **Art. 2427, nr. 1) - CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI**

##### **1/a) Immobilizzazioni immateriali**

Alla data di chiusura del bilancio si rilevano spese di costituzione residue pari ad € 620.

##### **1/b) Immobilizzazioni materiali**

Alla data di chiusura dell'esercizio si rileva la capitalizzazione nell'attivo patrimoniale degli oneri di costruzione per due fabbricati destinati a civile abitazione. In particolare, le palazzine destinate alla locazione sono identificate in A e B. Ne discende che tali fabbricati sono stati classificati sotto la voce immobilizzazioni materiali - terreni e fabbricati.

##### **1/c) Terreni e fabbricati**

I fabbricati sono inseriti al costo di costruzione.

##### **1/h) Immobilizzazioni finanziarie**

Alla data di chiusura dell'esercizio si rilevano crediti immobilizzati per depositi cauzionali attivi per € 3.726.

##### **1/i) Rimanenze finali di beni**

Le rimanenze finali degli immobili ammontano alla data di chiusura dell'esercizio ad € 37.424.042. Esse sono valutate al costo di costruzione al netto del costo degli immobili venduti nel corso dell'esercizio.

##### **1/l) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

La società non detiene attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

##### **1/m) Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

Si rimanda al successivo punto 6 per ulteriori dettagli.

##### **1/n) Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide ammontano a € 2.006.912 e sono rappresentate dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa per € 3.168 nonché dal saldo positivo presso i conti correnti bancari per € 2.003.744, iscritte al valore nominale.

Si rammenta che i saldi attivi dei depositi e dei conti correnti bancari tengono conto essenzialmente degli accrediti, assegni e bonifici con valuta non superiore alla data di chiusura dell'esercizio e sono iscritti al valore nominale.

Sono stati contabilizzati gli interessi maturati per competenza.

Le giacenze di cassa e di altri valori sono comprensive anche di assegni bancari e circolari non ancora versati, per i quali si ha ragionevole certezza della loro esigibilità e vengono valutati secondo il criterio del valore nominale.

#### **1/o) Ratei e risconti**

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

#### **1/p) Fondi rischi ed oneri**

Non sono state rilevate operazioni da accantonare nei fondi per rischi ed oneri.

#### **1/q) Fiscalità differita**

Nella predisposizione del bilancio d'esercizio è stato rispettato il principio di competenza economica, in base al quale, in bilancio, le imposte sul reddito devono essere computate e rilevate in modo da realizzare la piena correlazione temporale con i costi e i ricavi che danno luogo al risultato economico di periodo.

In particolare, è stato rilevato l'effetto del riversamento delle imposte anticipate, iscritte negli esercizi precedenti, per correlazione con l'esercizio chiuso al 31.12.2012.

#### **1/r) Trattamento di fine rapporto**

La società non ha avuto dipendenti in forza.

#### **1/s) Debiti**

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

#### **1/t) Imposte sul reddito dell'esercizio**

Si è proceduto alla rilevazione delle imposte correnti Ires ed Irap effettuando la stima in base alla normativa corrente.

#### **1/u) Iscrizione dei ricavi**

I ricavi derivanti dalla vendita di immobili sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che si identifica con la stipula dell'atto notarile di compravendita immobiliare.

I ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi di natura finanziaria e di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

#### **1/v) Criteri di conversione dei valori espressi in valuta**

La società nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2012 non ha effettuato operazioni in valuta.

#### **1/z) Impegni, garanzie, rischi**

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Garanzie prestate dalla società

Nel sistema dei rischi assunti dalla società è stata rilevata la fideiussione Assedile Spa, sottoscritta congiuntamente alla società M193 Srl, rilasciata a favore del Comune di Roma a garanzia degli obblighi e dei doveri derivanti dalla stipula della convenzione relativa al programma di recupero urbano Primavalle - Torvecchia. L'importo garantito risulta adeguato nel corso dell'esercizio 2011 ad € 986.958.

Infine la società ha stipulato nel corso dell'esercizio 2012 le fideiussioni a favore dei futuri acquirenti a garanzia degli importi versati in acconto, per un totale garantito di € 93.700.

Garanzie ricevute dalla società

Si da informazione inoltre della fideiussione Ascomediterranea - Consorzio di Garanzia Collettiva Fidi rilasciata dalla società M193 Srl per € 960.000.

**Art. 2427, nr. 2) - MOVIMENTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI**

Per le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie, sono stati preparati appositi prospetti, riportati nelle pagine seguenti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2012 risultano pari a € 620 le immobilizzazioni materiali a € 7.114.078 e le immobilizzazioni finanziarie a € 3.726.

Si veda l'ALLEGATO A) e il prospetto variazioni subite dalle immobilizzazioni.

**PROSPETTO VARIAZIONI SUBITE DALLE IMMOBILIZZAZIONI (ART. 2427 N. 2 C.C.)**

<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	
<b>Costi di impianto e di ampliamento</b>	Importi
Costo	620
Valore inizio esercizio	620
<b>Valore fine esercizio</b>	<b>620</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Ammortamenti esercizi precedenti	0
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>0</b>
<b>Valore contabile netto</b>	<b>620</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	
<b>Terreni e fabbricati</b>	Importi
Costo	7.114.078
Valore inizio esercizio	7.114.078
<b>Valore fine esercizio</b>	<b>7.114.078</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Ammortamenti esercizi precedenti	0
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>0</b>
<b>Valore contabile netto</b>	<b>7.114.078</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	
<b>Crediti verso altri</b>	Importi
Valore inizio esercizio	0
Acquisti dell'esercizio	3.726
<b>Valore fine esercizio</b>	<b>3.726</b>

**Art. 2427, nr. 4) - VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO**

Di seguito vengono esposte tutte le voci dell'attivo e del passivo del bilancio, con indicazione delle variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

**PROSPETTO VARIAZIONI ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (ART. 2427 N. 4 C.C.)**

	31/12/2011	31/12/2012	Scostamento
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
<b>Totale crediti verso soci per versamenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>ancora dovuti (A)</b>			
<b>B)</b>	<b>Immobilizzazioni</b>			
<b>I -</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>			
	Valore lordo	620	620	0
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>620</b>	<b>620</b>	<b>0</b>
<b>II -</b>	<b>Immobilizzazioni materiali</b>			
	Valore lordo	7.114.078	7.114.078	0
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>7.114.078</b>	<b>7.114.078</b>	<b>0</b>
<b>III -</b>	<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>			
	Crediti			
	esigibili oltre l'esercizio successivo	0	3.726	3.726
	Totale crediti	0	3.726	3.726
	<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>3.726</b>	<b>3.726</b>
<b>C)</b>	<b>Attivo circolante</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Scostamento</b>
<b>I -</b>	<b>Rimanenze</b>			
	<b>Totale rimanenze</b>	<b>38.866.976</b>	<b>37.424.042</b>	<b>-1.442.934</b>
<b>II -</b>	<b>Crediti</b>			
	esigibili entro l'esercizio successivo	4.983.798	5.635.140	651.342
	<b>Totale crediti</b>	<b>4.983.798</b>	<b>5.635.140</b>	<b>651.342</b>
<b>IV -</b>	<b>Disponibilita' liquide</b>			
	<b>Totale disponibilita' liquide</b>	<b>9.812.200</b>	<b>2.006.912</b>	<b>-7.805.288</b>
		<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Scostamento</b>
<b>D)</b>	<b>Ratei e risconti</b>			
	<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>88.162</b>	<b>79.694</b>	<b>-8.468</b>
<b>A)</b>	<b>Patrimonio netto</b>			
		<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Scostamento</b>
<b>I -</b>	<b>Capitale</b>			
		90.000	90.000	0
<b>IV -</b>	<b>Riserva legale</b>			
		0	18.000	18.000
<b>VII -</b>	<b>Altre riserve, distintamente indicate.</b>			
	Riserva straordinaria o facoltativa	6.140.593	6.637.927	497.334
	Versamenti in conto futuro aumento di capitale	44.299.501	44.299.501	0
	Riserva avanzo di fusione	47.678	47.678	0
	Differenza arrotondamento unità di Euro	1	1	0
	<b>Totale altre riserve</b>	<b>50.487.773</b>	<b>50.985.107</b>	<b>497.334</b>
<b>IX)</b>	<b>Utile/perdita d'esercizio</b>			
	Utile (perdita) dell'esercizio.	6.515.334	211.349	-6.303.985
	Utile (perdita) residua	6.515.334	211.349	-6.303.985
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>57.093.107</b>	<b>51.304.456</b>	<b>-5.788.651</b>
		<b>31/12/2011</b>	<b>Accantonam.</b>	<b>Utilizzi</b>
<b>B)</b>	<b>Fondi per rischi e oneri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C)</b>	<b>Trattamento di fine rapporto</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Accantonam.</b>	<b>Utilizzi</b>
	<b>di lavoro subordinato.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D)</b>	<b>Debiti</b>			
		<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Scostamento</b>
	esigibili entro l'esercizio successivo	3.628.075	768.972	-2.859.103
	esigibili oltre l'esercizio successivo	144.020	190.784	46.764
	<b>Totale debiti</b>	<b>3.772.095</b>	<b>959.756</b>	<b>-2.812.339</b>
		<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Scostamento</b>
<b>E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>			

Totale ratei e risconti	632	0	-632
-------------------------	-----	---	------

### Art. 2427, nr. 5) - ELENCO PARTECIPAZIONI

La società non detiene partecipazioni in altre società.

### Art. 2427, nr. 6) - ANALISI DEI CREDITI E DEI DEBITI

#### 6/a) Crediti commerciali

I crediti di natura commerciale nei confronti della clientela, sia in forma documentale sia in forma cartolare, ammontano a € 195.101 e sono esposti in bilancio al valore di presunto realizzo.

#### 6/c) Altri crediti verso terzi

I crediti vantati nei confronti dei rimanenti soggetti terzi sono riferibili all'erario e sono valutati al valore nominale.

Di seguito gli stessi vengono riepilogati :

Acconto a fornitori	€ 1.068.006
Acconto Ires	€ 959.327
Ritenute d'acconto subite	€ 2.305
Ritenute subite su interessi attivi di c/c	€ 10.495
Acconto Irap	€ 193.957
Crediti verso Inail	€ 7
Credito Iva	€ 3.204.770
Crediti per imposte anticipate	€ 1.171

#### 6/d) Crediti di durata residua superiore a cinque anni

Non si rilevano crediti di durata residua superiore a cinque anni.

#### 6/f) Debiti verso terzi

I debiti documentari nonché cartolari di natura commerciale sono esposti al valore nominale, al netto degli sconti concessi.

Debiti v/fornitori per servizi:	€ 164.833
Debiti per caparre ed acconti da clienti:	€ 326.000
Debiti v/Irap	€ 40.270
Debiti v/Ires	€ 230.798
Altri debiti:	€ 2.442
Debiti per ritenute su lavoro autonomo	€ 932
Debiti per ritenute collaboratori	€ 816
Debiti Inps su collaboratori	€ 798
Debiti verso Inail	€ 35
Compensi collaboratori	€ 1.500
Compensi da liquidare	€ 548
Depositi cauzionali passivi locazioni	€ 46.764

#### 6/g) Debiti verso terzi di durata superiore ai cinque anni

Non sussistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

#### 6/i) Debiti verso Istituti di credito assistiti da garanzie reali

Non si rilevano debiti verso istituti di credito.

### Art. 2427, nr. 7-bis) - ANALISI DEL PATRIMONIO NETTO

Le variazioni significative intervenute nel corso dell'esercizio nella composizione del patrimonio netto sono rilevabili dall'apposita tabella riportata nel seguente prospetto.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NELLE POSTE DEL PATRIMONIO NETTO**

<b>Capitale sociale</b>	
Consistenza iniziale	90.000
Consistenza finale	90.000
<b>Riserva legale</b>	
Destinazione utile (perdita) del 2011	18.000
Consistenza finale	18.000
<b>Riserva straordinaria o facoltativa</b>	
Consistenza iniziale	6.140.593
Destinazione utile (perdita) del 2011	497.334
Consistenza finale	6.637.927
<b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b>	
Consistenza iniziale	44.299.501
Consistenza finale	44.299.501
<b>Riserva avanzo di fusione</b>	
Consistenza iniziale	47.678
Consistenza finale	47.678
<b>Differenza arrotondamento unità di Euro</b>	
Consistenza iniziale	1
Consistenza finale	1
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	
Consistenza iniziale	6.515.334
Destinazione utile (perdita) del 2011	-6.515.334
Utile (perdita) dell'esercizio	211.349
Consistenza finale	211.349
<b>Totali</b>	
Consistenza iniziale	57.093.107
Destinazione utile (perdita) del 2011	-6.000.000
Utile (perdita) dell'esercizio	211.349
Consistenza finale	51.304.456

**ANALISI DELLE POSTE DEL PATRIMONIO NETTO**

<b>Capitale sociale</b>	
Importo	90.000
Possibilità di utilizzazione	---
<b>Riserve di capitale:</b>	
<b>Vers.ti in conto futuro aumento di capitale</b>	
Importo	44.299.501
Possibilità di utilizzazione	A,B,
Quota disponibile	44.299.501
<b>Riserve di utili:</b>	
<b>Riserva legale</b>	
Importo	18.000
Possibilità di utilizzazione	B
Quota disponibile	18.000

<b>Riserva straordinaria</b>	
Importo	6.637.927
Possibilità di utilizzazione	A,B,C,
Quota disponibile	6.637.927
Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi:	
per copertura di perdite	539.343
<b>Riserva avanzo di fusione</b>	
Importo	47.678
Possibilità di utilizzazione	A,B,C,
Quota disponibile	47.678
<b>Differenza arrotondamento unità di Euro</b>	
Importo	1
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	
Importo	211.349
Possibilità di utilizzazione	A,B,C,
Quota disponibile	211.349
<b>Totali</b>	
Totale patrimonio netto	51.304.456
Totale quote disponibili	51.214.455
di cui quote non distribuibili	44.317.501
residua quota distribuibile	6.896.954
<b>Possibilità di utilizzazione, legenda:</b>	
A: per aumento di capitale	
B: per copertura di perdite	
C: per distribuzione ai soci	
<b>PROSPETTO RICLASSIFICAZIONE FISCALE DELLE VOCI DEL PATRIMONIO NETTO</b>	
<b>Capitale sociale</b>	<b>90.000</b>
di cui per riserve/versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	90.000
<b>Riserva legale</b>	<b>18.000</b>
di cui per riserve di utili	18.000
<b>Riserva straordinaria</b>	<b>6.637.927</b>
di cui per riserve di utili	6.637.927
<b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b>	<b>44.299.501</b>
di cui per riserve/versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	44.299.501
<b>Riserva avanzo di fusione</b>	<b>47.678</b>
di cui per riserve di utili	47.678
<b>Differenza arrotondamento unità di Euro</b>	<b>1</b>
di cui per riserve di utili	1

#### Art. 2427, nr. 19-bis) - FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI

Alla data di chiusura dell'esercizio si rileva la posta per Soci c/interessi su finanziamenti per € 144.020, la cui origine risale al periodo in cui la società era di proprietà della Famiglia Lenzini/Paparella. Dalla lettura degli atti di cessione di quote, non si rileva alcuna pretesa al rimborso per tali somme; tuttavia in via prudenziale vengono riclassificate come debiti v/soci in attesa di maggiori chiarimenti.

#### RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

La società è controllata direttamente Socio Unico E.N.P.A.V. - Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza Veterinari.

#### ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

L'attività della società consiste nella costruzione - a mezzo società appaltatrici - di un complesso residenziale, commerciale e sportivo, sito in Roma ricadente nel P.R.U. Primavalle - Torvecchia, per la successiva vendita.

#### SITUAZIONE FISCALE

Non vi sono attualmente contestazioni in essere e rimangono aperti per definizione fiscale gli esercizi a partire dal 2008.

#### DEROGHE AI SENSI DEL 4° COMMA ART. 2423 C.C.

Si precisa altresì che nell'allegato bilancio d'esercizio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423. c.c.

#### DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Soci,

Vi proponiamo di approvare il bilancio della Vostra Società chiuso al 31/12/2012, comprendente la Situazione Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Il presente bilancio è redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del c.c. e senza la redazione della relazione sulla gestione in quanto le informazioni richieste ai punti 3 e 4 dell'art. 2428 sono contenute nella presente nota integrativa.

Il sottoscritto amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale ed il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
SCOTTI TULLIO

#### RICLASSIFICAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO PATRIMONIALE

	31/12/2012	31/12/2011	Increment./decr.
<b>ATTIVO</b>			
(LI) Liquidità Immediate	2.006.912	9.812.200	-7.805.288
Crediti	5.635.140	4.983.798	651.342
Attività finanziarie non immobilizzate			
Ratei e risconti attivi	79.694	88.162	-8.468
(LD) Liquidità Differite	5.714.834	5.071.960	642.874
(R) Rimanenze	37.424.042	38.866.976	-1.442.934
<b>Totale attività correnti</b>	<b>45.145.788</b>	<b>53.751.136</b>	<b>-8.605.348</b>
Immobilizzazioni immateriali	620	620	
Immobilizzazioni materiali	7.114.078	7.114.078	
- Fondi di ammortamento			
Immobilizzazione finanziarie			
Crediti a m/l termine	3.726		3.726
(AF) Attività fisse	7.118.424	7.114.698	3.726
<b>Totale capitale investito</b>	<b>52.264.212</b>	<b>60.865.834</b>	<b>-8.601.622</b>
<b>PASSIVO</b>			
31/12/2012	31/12/2011	Increment./decr.	
Debiti a breve	768.972	3.628.075	-2.859.103
Ratei e risconti passivi		632	-632
(PC) Passività Correnti	768.972	3.628.707	-2.859.735
Debiti a medio e lungo	190.784	144.020	46.764
Trattamento di fine rapporto			
Fondi per rischi ed oneri			
(PF) Passività Consolidate	190.784	144.020	46.764
(CN) Capitale netto	51.304.456	57.093.107	-5.788.651

<b>Totale fonti di finanziamento</b>	<b>52.264.212</b>	<b>60.865.834</b>	<b>-8.601.622</b>
<b>CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO</b>			
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Increment./decr.</b>
Ricavi per la vendita di beni e servizi	2.892.533	23.117.520	-20.224.987
Var. Rimanenze prodotti finiti, semilavorati..	-1.442.934	-17.651.681	16.208.747
Var. Lavori in corso su ordinazione			
Var. Immobilizzazioni prodotte internamente			
Altri proventi vari	51.608	28.999	22.609
<b>Valore della produzione tipica</b>	<b>1.501.207</b>	<b>5.494.838</b>	<b>-3.993.631</b>
Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo		665.888	-665.888
Var. rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo			
<b>Costo del venduto</b>		<b>665.888</b>	<b>-665.888</b>
<b>MARGINE LORDO REALIZZATO</b>	<b>1.501.207</b>	<b>4.828.950</b>	<b>-3.327.743</b>
Costi per servizi	679.911	1.903.843	-1.223.932
Costi per godimento beni di terzi			
Altri oneri vari	510.881	216.102	294.779
<b>Costi esterni</b>	<b>1.190.792</b>	<b>2.119.945</b>	<b>-929.153</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>310.415</b>	<b>2.709.005</b>	<b>-2.398.590</b>
Costi del lavoro	84	83	1
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>310.331</b>	<b>2.708.922</b>	<b>-2.398.591</b>
Ammortamenti		620	-620
Svalutazioni			
Accantonamenti			
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA (EBIT)</b>	<b>310.331</b>	<b>2.708.302</b>	<b>-2.397.971</b>
<b>RISULTATO CORRENTE</b>	<b>310.331</b>	<b>2.708.302</b>	<b>-2.397.971</b>
Ricavi della gestione finanziaria	88.218	36.961	51.257
Costi della gestione finanziaria	2.659	161.161	-158.502
Ricavi della gestione straordinaria	94.494	7.141.373	-7.046.879
Costi della gestione straordinaria	7.967		7.967
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>482.417</b>	<b>9.725.475</b>	<b>-9.243.058</b>
Risultato della gestione tributaria	271.068	3.210.141	-2.939.073
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>211.349</b>	<b>6.515.334</b>	<b>-6.303.985</b>
<b>RENDICONTO FINANZIARIO IN TERMINI DI VARIAZIONE DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>			

	2012	2011
<b>Fonti di finanziamento:</b>		
Utile netto d'esercizio	211.349	6.515.334
Rettifiche in piu' (meno) relative alle voci che non hanno determinato movimento di capitale circolante netto:		
Svalutazione di immobilizzi	0	620
Capitale circolante netto generato dalla gestione reddituale	211.349	6.515.954
Variazione debiti scadenti oltre i dodici mesi	46.764	
Aumento di capitale, versamenti a fondo perduto o c/capitale		47.678
Totale Capitale circolante netto generato nel corso dell'esercizio	258.113	6.563.632
<b>Impieghi:</b>		
Investimenti in immobilizzazioni	3.726	7.115.318
Decremento patrimonio per distribuzione/utilizzo	6.000.000	2
Totale utilizzi di Capitale circolante netto dell'esercizio	6.003.726	7.115.320
Arrotondamento Euro (+/-)	0	1
<b>DECREMENTO DI CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>-5.745.613</b>	<b>-551.687</b>
<b>DETERMINATO DA:</b>		
<b>Attività a breve</b>	<b>(+/-)</b>	
Liquidità immediata	-7.805.288	9.713.538
Crediti	651.342	838.438
Ratei e risconti attivi	-8.468	86.899
Rimanenze	-1.442.934	-17.651.680
Totale variazione	-8.605.348	-7.012.805

	(+/-)	
<b>Passività a breve:</b>		
Debiti a breve	-2.859.103	-6.452.290
Ratei e risconti passivi	-632	-8.828
Totale variazione	-2.859.735	-6.461.118
<b>DECREMENTO</b>	<b>-5.745.613</b>	<b>-551.687</b>

---

## **VETERINARI EDITORI SRL**

---

**BILANCIO D'ESERCIZIO DAL 01/01/2012 AL 31/12/2012**  
*Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis C.C.*

**VETERINARI EDITORI SRL**

**VIA DEL TRITONE 125 - 00187 - ROMA - RM**

**Capitale Sociale interamente versato Euro 10.000,00**

**Codice fiscale 09799791000 Partita IVA 09799791000**

**Iscritta al numero 09799791000 del Reg. delle Imprese - Ufficio di ROMA**

**Iscritta al numero 1189695 del R.E.A.**

**VETERINARI EDITORI SRL****VIA DEL TRITONE 125 - 00187 - ROMA - RM****Codice fiscale 09799791000****Capitale Sociale interamente versato Euro 10.000,00****Iscritta al numero 09799791000 del Reg. delle Imprese - Ufficio di ROMA****Iscritta al numero 1189695 del R.E.A.****BILANCIO D'ESERCIZIO DAL 01/01/2012 AL 31/12/2012****Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis C.C.**

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) <b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	<b>0</b>	<b>0</b>
B) <b>Immobilizzazioni</b>		
I - <b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
Valore lordo	460	1.931
Totale immobilizzazioni immateriali	<b>460</b>	<b>1.931</b>
III - <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
Crediti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.830	1.830
Totale crediti	<b>1.830</b>	<b>1.830</b>
Totale immobilizzazioni finanziarie	<b>1.830</b>	<b>1.830</b>
Totale immobilizzazioni (B)	<b>2.290</b>	<b>3.761</b>
C) <b>Attivo circolante</b>		
II - <b>Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.899	21.761
Totale crediti	<b>18.899</b>	<b>21.761</b>
IV - <b>Disponibilità liquide</b>		
Totale disponibilità liquide	<b>74.267</b>	<b>73.284</b>
Totale attivo circolante (C)	<b>93.166</b>	<b>95.045</b>
D) <b>Ratei e risconti</b>		
Totale ratei e risconti (D)	<b>1.922</b>	<b>2.013</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>97.378</b>	<b>100.819</b>
<b>Passivo</b>		
A) <b>Patrimonio netto</b>		
I - <b>Capitale</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
IV - <b>Riserva legale</b>	<b>2.211</b>	<b>1.514</b>
VII - <b>Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria o facoltativa	42.010	28.772
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-1	0
Totale altre riserve	<b>42.009</b>	<b>28.772</b>