

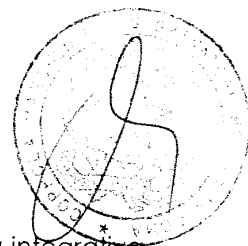
## NOTA INTEGRATIVA

PAGINA BIANCA

## BILANCIO al 31.12.2012

## Nota Integrativa

(forma abbreviata, c. 3 art. 2435 bis c.c.)



Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2012, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante, è stato redatto in base alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed in conformità degli artt. 2423 e seguenti del CC.

Nelle valutazioni sono stati osservati i criteri stabiliti dall'art. 2426 CC, che non sono mutati rispetto a quelli osservati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Le voci di bilancio dell'esercizio 2012 non sono comparabili con quelle relative al bilancio dell'esercizio precedente, in quanto si è proceduto alla vendita di altre 3 unità immobiliari.

Quale eventi significativi avvenuti nel corso dell'esercizio si segnalano miglorie operate su alcuni appartamenti con conseguente accrescimento del valore dei cespiti. Nei seguenti punti verranno dettagliati gli effetti economici e patrimoniali delle operazioni.

Si precisa, inoltre, che ai sensi dell'art. 2428 punti 3 e 4 CC non esistono azioni proprie o quote di società controllanti possedute dalla società anche per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquisite e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio 2012, anche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Riguardo alle principali poste di bilancio, si specifica quanto segue:

*Art. 2427 p. 1 - Criteri applicati nella valutazione delle voci di Bilancio, nelle rettifiche di valore e nella conversione dei valori non espressi all'origine in moneta avente corso legale nello Stato.*

- Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo di acquisto e dei successivi incrementi per spese sostenute e rivalutazioni al netto delle vendite. Si è proceduto alla rivalutazione degli immobili in base alle Leggi 576/75, 72/83, 413/911 e D.L. 185/08.
- Le immobilizzazioni finanziarie si incrementano di euro 133.784 per effetto delle liquidità conseguenti la vendita di unità immobiliari. Sono composte da titoli (BTP) e sono iscritte al valore di sottoscrizione.

*Art. 2427 p. 4 - Variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo e del passivo; in particolare per le voci del patrimonio netto, per i fondi e per il trattamento di fine rapporto, la formazione e le utilizzazioni.*

- Il valore degli immobili, pari a € 6.124.519 al 31.12.2011 è stato incrementato per € 26.152 per miglorie operate nel corso del 2012 su alcuni appartamenti e decrementato del costo di tre appartamenti venduti nel 2012 per € 101.063, alla fine dell'esercizio risulta essere di € 6.049.608. Tra le immobilizzazioni materiali sono altresì

inclusi un'autovettura completamente ammortizzata e iscritta, per memoria a € 1 nonché macchine ufficio elettroniche per € 1.141 al netto degli ammortamenti.

- Le disponibilità liquide sono aumentate da € 76.757 a € 155.636.

- I debiti a breve sono diminuiti da € 205.315 a € 82.284; per l'acconto di € 26.000 ricevuto per la vendita di un appartamento di proprietà sociale, la cui cessione si è perfezionata nell'esercizio successivo nonché per il debito verso i fornitori per € 36.833, il debito per il Collegio Sindacale per € 17.907 compresi gli oneri e ritenute d'acconto, per ritenute lavoro autonomo per € 1.544.

- I debiti a lungo termine si sono elevati da € 47.120 a € 48.188 e sono relativi ai depositi cauzionali versati dagli inquilini.

- La riserva Legale e le Altre riserve comprensive degli utili da esercizi precedenti sono complessivamente passate da € 902.998 a € 795.767 per effetto della destinazione dell'utile dell'esercizio 2011 di € 2.768, al netto della quota da distribuire di € 110.000. Successivamente viene riportato il prospetto con la variazione delle voci del patrimonio netto nel corso dell'esercizio.

*Art. 2427 p. 5 - Elenco delle partecipazioni, possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, in imprese controllate e collegate, indicando per ciascuna la denominazione, la sede, il capitale, l'importo del patrimonio netto, l'utile o la perdita dell'ultimo esercizio, la quota posseduta e il valore attribuito in bilancio o il corrispondente credito.*

- Nulla da indicare.

*Art. 2427 p. 6 - Distintamente per ciascuna voce, l'ammontare dei crediti e dei debiti di durata superiore a 5 anni, e dei debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie e con specifica secondo le aree geografiche.*

- Nulla da indicare.

*Art. 2427 p. 8 - Ammontare degli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, distintamente per ogni voce.*

- Nulla da indicare.

*Art. 2427 p. 11 - Ammontare dei proventi da partecipazioni, indicati nell'art. 2425, n. 15, diversi dai dividendi.*

- Nulla da indicare.

*Art. 2427 p. 16. - Ammontare dei compensi spettanti agli amministratori e sindaci cumulativamente per ciascuna categoria.*

- I costi per servizi del conto economico, elevati da € 74.544 a € 83.581, sono da ascrivere essenzialmente alle spese di consulenza e assistenza prestate dalla controllante SVIMEZ e all'aumento delle spese di mediazione per la vendita di

immobili, nonché per consulenze amministrative e legali.

Gli emolumenti per il Collegio Sindacale, pari a € 13.000, sono compresi tra i costi del personale. Si rileva che gli Amministratori, a seguito di rinuncia, svolgono il loro mandato a titolo gratuito.

Per quanto riguarda invece gli oneri diversi di gestione, per € 114.010 l'importo maggiore è relativo all'IMU per € 66.350.

Art. 2428 p. 3 - Numero e valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, con l'indicazione della parte di capitale corrispondente.

- Nulla da indicare.

*Art. 2428 p. 4 - Numero e valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate dalla società nel corso dell'esercizio anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, o con l'indicazione della corrispondente parte di capitale, dei corrispettivi o dei motivi degli acquisti e delle alienazioni.*

- Nulla da indicare.

Prospetto del capitale e delle riserve.

Patrimonio Netto

La movimentazione del patrimonio netto nel corso dell'esercizio 2012 è rappresentata nel seguente prospetto:

	Capitale sociale	Riserva Legale	Riserve da rivalutazione in sospensione d'imposta	Altre Riserve composte da utili esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	totale
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	454.000	59.179	4.879.481	843.819	2.768	6.239.247
<b>Destinazione utile 2011:</b>						
- a Riserva Legale		138			-138	
- a altre Riserve				2.630	-2.630	
- a Utili da distribuire				-110.000		-110.000
<b>Risultato esercizio 2012</b>						
- Utile dell'esercizio					333.773	333.773
	<b>454.000</b>	<b>59.317</b>	<b>4.879.481</b>	<b>736.449</b>	<b>333.773</b>	<b>6.463.020</b>

Ulteriori commenti alla gestione

L'effetto fiscale della plusvalenza realizzata nel 2010 a seguito di vendita di 2 unità immobiliari è stato dilazionato in 5 esercizi e nel 2012 è stata tassata la terza rata di € 82.923.

Anche la plusvalenza realizzata nel 2012 sempre a seguito di vendita di 3 unità immobiliari è stata dilazionata in 5 esercizi e nel 2012 è stata tassata la prima rata di € 73.787.

Le imposte Ires e Irap pagate per l'anno 2012 ammontano a:

- € 86.024 per IRES di cui € 42.929 per fiscalità corrente e € 43.095 per fiscalità differita relativa alle cessioni degli immobili del 2010 e del 2012;

- € 14.884 per IRAP di cui € 7.331 per fiscalità corrente e € 7.553 per fiscalità differita relativa alle cessioni degli immobili del 2010 e del 2012.

L'esercizio si è chiuso con un utile di € 333.773, contro quello dell'esercizio precedente che è stato pari a € 2.768. Nel 2010 ha positivamente influito la cessione di due immobili, nel 2011 si sono dovute scontare imposte differite relative alla pregressa cessione di immobili per un totale di € 26.784 per Ires e Irap, nel 2012 si sono dovute scontare imposte differite relative alle cessioni di immobili per un totale di € 50.648 per Ires e Irap.

La società non deve adeguarsi al reddito minimo previsto dalle disposizioni relative alle cosiddette società di comodo di cui all'art. 3 comma 37 L. 23/12/1996 n. 662, in quanto la media dei ricavi degli ultimi tre anni è superiore ai ricavi minimi ottenuti dal calcolo previsto della citata legge.

#### Conclusioni.

A conclusione dell'esame del bilancio, si rileva un risultato positivo di € 333.773 che si propone di destinare a Riserva Ordinaria per € 16.688 e a Utili da esercizi precedenti il residuo di € 317.085.

Si propone, altresì, di erogare un dividendo di € 110.000 utilizzando gli "Utili da esercizi precedenti" stanziati a patrimonio netto.

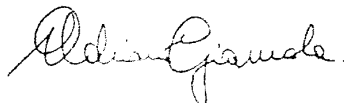
La società si è avvalsa delle leggi che hanno consentito le rivalutazioni degli immobili e precisamente: L. 576/75, L. 72/83, L. 413/91 e L. 185/08 per un totale di € 4.879.481.-

Gli altri punti di cui all'art. 2427 non sono stati trattati, non essendovi nulla da osservare.

Vi viene data lettura del prospetto relativo alla situazione del patrimonio netto.

**Firmato Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**

**(Adriano Giannola)**



Si dichiara che il presente documento è conforme all'originale trascritto sui libri sociali.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
SUL BILANCIO AL 31/12/2012

PAGINA BIANCA

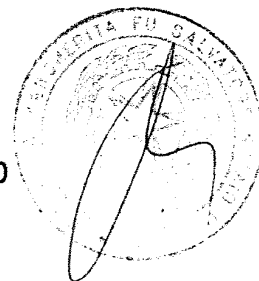


**S.I.MEZ. SRL, SOCIETA' IMMOBILIARE MEZZOGIORNO**

**ROMA, VIA DI PORTA PINCIANA 6 - CAPITALE SOCIALE EURO 454.000**

**C.F. e numero iscrizione Registro Imprese di Roma 02132910585**

**R.E.A. 314566**



**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO AL 31.12.2012**

Signori Soci,

il bilancio al 31.12.2012 che viene sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione chiude con un utile di Euro 333.773, compreso nel valore globale del passivo di Euro 6.632.710 che è pari a quello dell'attivo.

Su detto utile sono gravate imposte differite per Euro 50.648, relative alla plusvalenza realizzata nel 2010 a seguito della vendita di due immobili e nel 2012 a seguito della vendita di tre immobili.

La SIMEZ si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 15 del D.L. n. 185/08 ed ha iscritto nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 una rivalutazione degli immobili di proprietà di ammontare complessivo pari ad Euro 3.678.860,74. Il saldo attivo risultante dalla rivalutazione (al lordo dell'effetto fiscale) è stato iscritto in una apposita riserva del Patrimonio netto della Società denominata Riserva di Rivalutazione ex D.L. 185/08 per Euro 3.623.678.

Vi assicuriamo che le singole voci del presente bilancio corrispondono alle risultanze delle scritture contabili e che il bilancio stesso e la nota integrativa che lo accompagna sono stati redatti in forma abbreviata in quanto anche nel decorso esercizio non sono stati

superati i limiti previsti dall'art. 2435 bis del c.c..

Vi assicuriamo, altresì, che le voci stesse sono state valutate con l'osservanza dei criteri di legge e che sono comparabili con quelle del precedente esercizio, redatto con i medesimi criteri.


Durante l'esercizio abbiamo adempiuto a tutti i compiti d'istituto, riscontrando che l'amministrazione della Vostra società è stata condotta con il rispetto delle norme di legge e statutarie.


Ci associamo, quindi, alla proposta fattavi dal Consiglio di Amministrazione di destinare l'utile a riserva ordinaria per Euro 16.688, a Utili da esercizi precedenti Euro 317.085.

A nostro giudizio, il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della SIMEZ al 31 Dicembre 2012.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il bilancio che il Consiglio Vi ha sottoposto ed a rinnovare i componenti del Consiglio di Amministrazione e i componenti del Collegio Sindacale.

**Firmato IL COLLEGIO SINDACALE**

(Andrea Zivillica) 

(Anna Evangelista) 

(Michele Pisani) 

Si dichiara che il presente documento è conforme all'originale trascritto sui libri sociali.

VERBALE DEL CONSIGLIO DI  
AMMINISTRAZIONE DEL 22/03/2013

PAGINA BIANCA

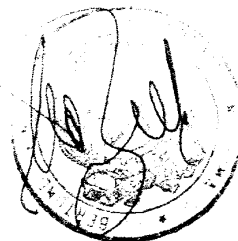
SIMEZ SRL SOCIETA' IMMOBILIARE MEZZOGIORNO

ROMA VIA DI PORTA PINCIANA n. 6

CAPITALE SOCIALE EURO 454.000,00

C.F. e n.ro Iscrizione Registro Imprese Roma 02132910585

R.E.A. 314566



### **Verbale del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2013**

Oggi 22 marzo 2013 alle ore 15,30, presso la sede sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società con la presenza del Collegio Sindacale.

Sono presenti: il Presidente Prof. Adriano Giannola, ed i Consiglieri dott. Riccardo Padovani, dott. Diego Barbato, dott. Clemente Di Paola e dott. Luca Bianchi; del Collegio Sindacale sono presenti, la rag. Anna Evangelista, il rag. Andrea Zivillica, e il Prof. Michele Pisani. Funge da segretario il dott. Luca Bianchi.

Il Presidente ricorda che la riunione è stata convocata con lettera del 18 marzo 2013 per discutere sul seguente

### **ORDINE DEL GIORNO**

- 1) Esame del Bilancio della SIMEZ Srl al 31 dicembre 2012;
- 2) Convocazione Assemblea;
- 3) Varie ed eventuali.

Sul primo punto posto all'ordine del giorno, il Presidente illustra il progetto di bilancio dell'esercizio, dando lettura del conto economico

e dello stato patrimoniale al 31 dicembre 2012, nonché della nota integrativa. Il Consiglio di Amministrazione, dopo ampia discussione, approva all'unanimità il progetto di Bilancio dell'esercizio 2012 e propone all'Assemblea dei Soci di destinare l'utile a riserva ordinaria per € 16.688 e a Utili da esercizi precedenti il residuo per € 317.085, si propone altresì di erogare un dividendo di € 110.000 utilizzando gli Utili da esercizi precedenti stanziati a patrimonio netto.

Con riferimento al punto 2 dell'o.d.g. relativo alla convocazione dell'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione, all'unanimità, dà mandato al Presidente di convocare l'Assemblea Ordinaria dei Soci per l'approvazione del bilancio di esercizio.

Con riferimento al punto 3 dell'o.d.g. relativo a "varie ed eventuali", il Presidente informa che nel settembre scorso si è liberato un appartamento in zona Casalpalocco, Roma più precisamente in Via di Casalpalocco, 126 Edificio 3 Scala A Piano 4 Interno 6 che risulta piuttosto deteriorato la cui ristrutturazione, per un'eventuale locazione, sarebbe troppo onerosa. Il dott. BIANCHI informa, che a seguito del mandato concesso all'Agenzia Immobili & Imprese Srl, è giunta una offerta di acquisto per l'unità immobiliare sopra citata di proprietà sociale. L'offerta di acquisto è di euro 350.000,00. Tale offerta, in considerazione delle condizioni di particolare degrado

dell'appartamento, si ritiene congrua. Il dott. Bianchi chiede al Consiglio di deliberare in ordine a tale offerta di vendita.

Il Consiglio di Amministrazione – nel quadro dei poteri da esso spettanti a norma dell'art. 17 dello Statuto della Simez Srl – delibera la vendita dell'unità immobiliare sita in Via di Casalpalocco, 126 Edificio 3 Scala A Interno 6 e posto auto scoperto n. 29, isola 26 Nord zona Casalpalocco, Roma di proprietà sociale.

Il Consiglio delega altresì il Presidente dott. Adriano Giannola ed il Consigliere delegato dott. Luca Bianchi, che potranno agire anche in via disgiunta tra loro, di convenire il prezzo, le modalità di pagamento e ogni altro patto e condizione della vendita; a rinunciare all'ipoteca legale; a sottoscrivere il relativo contratto preliminare e quello di trasferimento; ad incassare il prezzo rilasciandone quietanza.

Il Consiglio di Amministrazione autorizza e delega il Presidente dott. Adriano Giannola ed il Consigliere delegato dott. Luca Bianchi a consentire l'iscrizione di ipoteca sulle unità immobiliari promesse in vendita, qualora detta iscrizione sia a garanzia di un mutuo concesso al promissario acquirente per l'acquisto delle unità medesime; e lo autorizza e delega, altresì, ad intervenire a tal fine nel relativo contratto.

Il Presidente dà lettura del testo del presente verbale, ~~che viene~~  
approvato all'unanimità dai presenti.

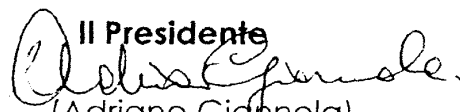
Alle ore 16,30, null'altro essendovi da deliberare e ~~nessun altro~~  
chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Segretario**

  
(Luca Bianchi)

**Il Presidente**

  
(Adriano Giannola)