



Società con unico socio
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Emi Holding S.p.A.
con sede legale in Campobasso alla contrada Colle delle Api – P.iva 00058820705
Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703

Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703
VIA TORINO 2 - 20123 MILANO MI
Numero R.E.A 1871961
Registro Imprese di MILANO n. 01418530703
Capitale Sociale € 15.000.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2010

Gli importi presenti sono espressi in unità di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2010	31/12/2009
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) parte già richiamata	0	0
II) parte non richiamata	0	0
A TOTALE CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	4.690	3.660
7) Altre immobilizzazioni immateriali	243.434	0
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	248.124	3.660
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	27.805.190	29.363.254
2) Impianti e macchinario	14.002	16.296
3) Attrezzature industriali e commerciali	257	414

4) Altri beni	5.915	9.142
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.608.407	949.650
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	29.433.771	30.338.756
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	29.681.895	30.342.416
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE	0	0
II) CREDITI VERSO:		
1) Clienti:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	44.041	10.610
1 TOTALE Clienti:	44.041	10.610
4) Controllanti:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	1.803	160
4 TOTALE Controllanti:	1.803	160
4-bis) Crediti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	366	1.411.269
4-bis TOTALE Crediti tributari	366	1.411.269
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	5.708	69.376
5 TOTALE Altri (circ.):	5.708	69.376
II TOTALE CREDITI VERSO:	51.918	1.491.415
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	1.218.818	1.235.750
2) Assegni	13.678	0
3) Danaro e valori in cassa	442	593
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.232.938	1.236.343
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	1.284.856	2.727.758
D) RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti	4.074.480	2.268.272
D TOTALE RATEI E RISCONTI	4.074.480	2.268.272

TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

35.041.231

35.338.446

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2010	31/12/2009
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	15.000.000	9.000.000
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	54.681	9.865
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII) Altre riserve:		
m) Riserva per arrotondamento unita' di euro	0	129
u) Altre riserve di utili	0	187.443
v) Altre riserve di capitale	0	742.101
VII TOTALE Altre riserve:	0	929.673
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio		
a) Utile (perdita) dell'esercizio	500.581	896.325
IX TOTALE Utile (perdita) dell' esercizio	500.581	896.325
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	15.555.262	10.835.863
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) per imposte, anche differite	133.965	135.124
3) Altri fondi	1.991.868	2.000.000
B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	2.125.833	2.135.124
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
b) esigibili oltre esercizio successivo	771.202	4.531.446
3 TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti	771.202	4.531.446

4) Debiti verso banche		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	766.416	858.861
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	10.272.520	13.941.626
4 TOTALE Debiti verso banche	11.038.936	14.800.487
5) Debiti verso altri finanziatori		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	0	240.000
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	549.537	1.039.537
5 TOTALE Debiti verso altri finanziatori	549.537	1.279.537
6) Acconti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	0	78.750
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	413.166	413.166
6 TOTALE Acconti	413.166	491.916
7) Debiti verso fornitori		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	241.713	199.687
7 TOTALE Debiti verso fornitori	241.713	199.687
12) Debiti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	1.469.760	922.942
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	15.808	34.349
12 TOTALE Debiti tributari	1.485.568	957.291
14) Altri debiti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	23.061	23.060
14 TOTALE Altri debiti	23.061	23.060
D TOTALE DEBITI	14.523.183	22.283.424
<hr/>		
E) RATEI E RISCONTI		
2) Ratei e risconti	2.836.953	84.035
E TOTALE RATEI E RISCONTI	2.836.953	84.035
<hr/>		
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	35.041.231	35.338.446
<hr/>		

CONTI D' ORDINE	31/12/2010	31/12/2009
2) IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TER		
2) Beni di terzi presso di noi :		
<i>c) in leasing</i>	10.918.015	0
2 TOTALE Beni di terzi presso di noi :	10.918.015	0
2 TOTALE IMPEGNI - BENI TERZI C/O NOI - NOSTRI BENI C/O TE	10.918.015	0
TOTALE CONTI D' ORDINE	10.918.015	0

CONTO ECONOMICO	31/12/2010	31/12/2009
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.151.411	1.942.836
5) Altri ricavi e proventi		
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	98.844	100
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	98.844	100
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.250.255	1.942.936
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime, suss., di cons. e merci	1.455	927
7) per servizi	123.739	98.872
8) per godimento di beni di terzi	204.655	4.068
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>a) ammort. immobilizz. immateriali</i>	8.431	1.220
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	417.986	407.411
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	426.417	408.631
12) accantonamenti per rischi	2.369	2.000.000
14) oneri diversi di gestione	270.473	181.862
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.029.108	2.694.360
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	1.221.147	751.424 -

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) Altri proventi finanziari:		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d4) da altri</i>	20.607	592
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	20.607	592
16 TOTALE Altri proventi finanziari:	20.607	592
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>d) debiti verso banche</i>	396.180	584.793
<i>f) altri debiti</i>	420.111	362.320
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	816.291	947.113
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	795.684 -	946.521 -
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
<i>c) altri proventi straord. (non rientr. n.5)</i>	559.269	3.630.741
20 TOTALE Proventi straordinari	559.269	3.630.741
21) Oneri straordinari		
<i>c) imposte relative a esercizi precedenti</i>	3.268	0
<i>d) altri oneri straordinari</i>	50.365	4.719
21 TOTALE Oneri straordinari	53.633	4.719
20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	505.636	3.626.022
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	931.099	1.928.077
22) Imposte redd. exerc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	430.518	1.031.752
22 TOTALE Imposte redd. exerc.,correnti,differite,anticipat	430.518	1.031.752
23) Utile (perdite) dell'esercizio	500.581	896.325

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.



Società con unico socio

**Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Emi Holding S.p.A.
con sede legale in Campobasso alla contrada Colle delle Api – P.iva 00058820705
Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703**

Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703

VIA TORINO 2 - 20123 MILANO MI

Numero R.E.A 1871961

Registro Imprese di MILANO n. 01418530703

Capitale Sociale € 15.000.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2010

Gli importi presenti sono espressi in unità di euro

PREMESSA

Larivera Immobiliare S.p.A. è una società immobiliare di gestione la cui esclusiva attività consiste nella locazione dei beni immobiliari propri ai terzi. Il suo *asset* di maggior pregio è il Centro Commerciale “Monforte”, situato in Campobasso alla contrada Colle delle Api, ove operano importanti operatori commerciali nazionali come il Gruppo Sarni e il Gruppo Mida3.

A marzo 2010, la società ha inaugurato una nuova struttura commerciale, finanziata tramite un’operazione di *leasing* immobiliare.

La nuova struttura, oltre a garantire apprezzabili sinergie con l’adiacente Centro Commerciale “Monforte”, in termini di aumento del valore immobiliare dell’area, ha contribuito già nell’esercizio oggetto di chiusura del presente bilancio ad un incremento dei ricavi, come da contratto stipulato con la società Cosmo S.r.l., operante sotto l’insegna “Globo”.

Nel corso del 2010, la società ha acquistato un immobile sito nella zona industriale di Campochiaro (CB) consistente in un capannone di mq 3.600 oltre mq 200 di palazzina uffici, per il quale è stato sottoscritto in data 31/03/2010 un contratto di locazione con la società Astra Logistic & Consulting S.r.l. ad un canone annuo di euro 60.000 oltre iva.

Nel mese di dicembre 2010, la società ha inaugurato un’ulteriore struttura commerciale, finanziata tramite un’operazione di *leasing* immobiliare, nella zona industriale di Campobasso, locata alla Deacthlon Italia S.r.l..

Larivera Immobiliare S.p.A. è interamente controllata dalla Emi Holding S.p.A., capogruppo con sede sociale in Campobasso alla contrada Colle delle Api.

Il bilancio chiuso al 31.12.2010 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile così come modificati dal D.Lgs. 17.01.2003 n.6, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423 ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

Sez. 1 - CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio sono quelli previsti dal Codice civile e tengono conto dei principi contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

B) I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del Codice Civile.

I **costi di impianto e ampliamento** sono stati iscritti nell'attivo del bilancio, con il consenso del Collegio sindacale, in considerazione della loro utilità pluriennale.

L'ammortamento è calcolato in cinque anni a quote costanti.

Le **altre immobilizzazioni** immateriali sono relative a spese effettuate su beni di terzi ammortizzati in funzione della durata dei relativi contratti.

B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene.

Nel costo di costruzione del principale asset della società, il Centro Commerciale "Monforte", sito in Campobasso alla contrada Colle delle Api, sono state imputate quote di interessi passivi fino al 30/06/2004. Successivamente, gli interessi passivi sono stati spesi a conto economico in base al principio contabile della competenza.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo e tenendo anche conto dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti, le aliquote sono ridotte del 50 per cento in quanto rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo, che si può ritenere mediamente avvenuta a metà esercizio.

Le **aliquote di ammortamento** utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Fabbricati e costruzioni leggere	1,50%
Impianti, macchinario	10,00%
Attrezzature industriali e commerciali	15,00%
Mobili e macchine d'ufficio e sistemi di elaborazione dati	12,00%

Le immobilizzazioni materiali in corso e gli anticipi a fornitori sono iscritti nell'attivo sulla base del costo sostenuto, comprese le spese direttamente imputabili.

Attualmente le immobilizzazioni in corso di costruzione sono relative:

- alla realizzazione di un capannone per rimessa autobus ed officina in Ripalimosani (CB), alla contrada Pescofarese;
- alla costruzione di un edificio commerciale in Termoli (CB), al viale Padre Pio;
- alla realizzazione di una "torre di vetro" in Campobasso, alla contrada Colle delle Api, ad ampliamento della sede attualmente locata alla società Larivera S.p.A..

Nessuna immobilizzazione è mai stata oggetto di rivalutazione monetaria.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) II – Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)

I crediti sono iscritti al valore di presunto realizzo.

C) IV – Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

Ratei e risconti attivi e passivi (art. 2427, nn. 1, 4 e 7)

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del criterio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico e sono determinati con il consenso del Collegio sindacale.

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, risultano indeterminati l'importo o la data di sopravvenienza.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Imposte

La società ha sottoscritto un contratto di consolidato fiscale, ai sensi dell'art.118, co.1, T.U.I.R., con altre società del Gruppo Emi Holding S.p.A.. L'istanza è stata poi presentata il 21/05/2008 all'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso. Tale strumento garantisce alla società Larivera Immobiliare S.p.A. la totale sterilizzazione della base imponibile IRES, sulla base del principio per cui la determinazione del reddito complessivo globale è dato dalla somma algebrica dei redditi complessivi netti delle singole società che hanno aderito all'opzione.

Nello specifico, alla società Larivera Immobiliare S.p.A. è consentito di abbattere la propria base imponibile IRES trasferendola alla società consolidante Emi Holding S.p.A.. Tale strumento, peraltro, in conseguenza della rinuncia preventiva da parte della consolidante al riaddebito del carico fiscale trasferito, consente in concreto un miglioramento dei margini reddituali e finanziari della consolidata.

Operazioni ed eventi straordinari

In conformità al principio contabile Oic 29 si evidenzia che nel corso del 2010 si è verificata un'operazione di *sale and lease back* con la realizzazione di una plusvalenza di euro 2.707.907. La società Larivera Immobiliare S.p.A. ha infatti venduto alla Unicredit Leasing S.p.A un terreno ubicato nella zona Industriale di Campobasso, effettuandone poi il riacquisto della disponibilità stipulando il relativo contratto di locazione finanziaria con la stessa Unicredit Leasing S.p.A.. Formalmente, l'operazione si è articolata in due *step* (vendita del terreno e successiva locazione finanziaria della struttura realizzata sul terreno). Nella sostanza, si è trattato di un'operazione di finanziamento nella quale l'alienazione del

bene immobile costituisce la garanzia offerta dalla Larivera Immobiliare S.p.A. alla società di leasing. Ai sensi dell'art. 2425-bis Codice Civile, la plusvalenza realizzata non è stata imputata interamente nell'esercizio ma ripartita in base alla durata del contratto di leasing. Ai fini fiscali, così come descritto dalla C.M. 23 giugno 2010, n. 38/E, la plusvalenza è stata sottoposta a tassazione IRES in cinque rate costanti ai sensi dell'art. 86 , co. 4, del Tuir, ricorrendo le condizioni ivi previste.

Sez. 2 - B - MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Sez. 2 - B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI.

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni immateriali sono dettagliati nella seguente tabella.

Codice Bilancio	BI 01	BI 07
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI Costi di impianto e di ampliamento	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI Altre immobilizzazioni immateriali
Costo originario	7.598	0
Precedente rivalutazione	0	0
Ammortamenti storici	3.938	0
Svalutazioni storiche	0	0
Valore all'inizio dell'esercizio	3.660	0
Acquisizioni dell'esercizio	2.500	250.395
Spostamento di voci	0	0
Alienazioni dell'esercizio	0	0
Rivalutazioni di legge (monetarie)	0	0
Rivalutazioni economiche	0	0
Ammortamenti dell'esercizio	1.470	6.961
Svalutazioni dell'esercizio	0	0
Arrotondamenti (+/-)	0	0
Consistenza finale	4.690	243.434
Totale rivalutazioni fine esercizio	0	0

L'incremento della voce "Costi d'impianto e ampliamento" è da ricondurre all'onere sostenuto per l'atto notarile di aumento del capitale sociale avvenuto nel corso dell'esercizio 2010. Il decremento è da ricondurre alla quota di ammortamento di competenza dell'anno.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" accoglie il costo dei lavori eseguiti sull'immobile "Globo", sito in Campobasso alla zona Industriale, condotto in leasing.

Sez. 2 - B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI.

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni materiali sono:

Codice Bilancio	B II 01	B II 02	B II 03
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Terreni e fabbricati	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Impianti e macchinario	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Attrezzature industriali e commerciali
Costo originario	31.822.417	23.482	908
Precedente rivalutazione	0	0	0
Ammortamenti storici	2.459.163	7.186	494
Svalutazioni storiche	0	0	0
Valore all'inizio dell'esercizio	29.363.254	16.296	414
Acquisizioni dell'esercizio	6.945.987	0	0
Spostamento di voci	183.178	0	0
Alienazioni dell'esercizio	8.274.921	0	0
Rivalutazioni di legge (monetarie)	0	0	0
Rivalutazioni economiche	0	0	0
Ammortamenti dell'esercizio	412.309	2.293	158
Svalutazioni dell'esercizio	0	0	0
Arrotondamenti (+/-)	1	-1	1
Consistenza finale	27.805.190	14.002	257
Totale rivalutazioni fine esercizio	0	0	0

Codice Bilancio	B II 04	B II 05
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Altri beni	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Immobilizzazioni in corso e acconti
Costo originario	26.888	949.650
Precedente rivalutazione	0	0
Ammortamenti storici	17.746	0
Svalutazioni storiche	0	0
Valore all'inizio dell'esercizio	9.142	949.650
Acquisizioni dell'esercizio	0	706.468
Spostamento di voci	0	0
Alienazioni dell'esercizio	0	47.711
Rivalutazioni di legge (monetarie)	0	0
Rivalutazioni economiche	0	0
Ammortamenti dell'esercizio	3.227	0
Svalutazioni dell'esercizio	0	0
Arrotondamenti (+/-)	0	0
Consistenza finale	5.915	1.608.407
Totale rivalutazioni fine esercizio	0	0

La società è proprietaria dei seguenti terreni e fabbricati:

- terreno di complessivi mq 16.500 (di cui edificabili mq 8.000) in Ripalimosani (CB), alla contrada Pescofarese;
- terreno di complessivi mq 9.000 (di cui edificabili mq 3.000) in Termoli (CB), al viale Padre Pio;
- terreno di mq 11.000 in Termoli (CB), alla contrada Petrarà, zona Sinarca;
- fabbricato di mq 18.000 di superficie coperta, con piazzale e parcheggi di mq 18.000, circa 800 posti auto, in Campobasso alla contrada Colle delle Api, denominato "Centro Commerciale Monforte";
- fabbricato di mq 1.500 in Campobasso alla contrada Colle delle Api, attualmente locato alla Larivera S.p.A., adibito ad uffici, officina ed autorimessa, con annesso piazzale di mq 2.000;
- fabbricato di mq 3.600 in Campochiaro (CB), alla contrada Morrione, attualmente locato alla Astra Logistic Consulting S.r.l., adibito ad attività commerciale e uffici,

con annesso piazzale di mq 11.000.

Nel corso dell'esercizio 2010 sono stati acquistati:

- fabbricato alla contrada Morrione di Campochiaro (CB). Tale immobile è stato acquistato in data 25/03/2010 al prezzo 520.000 euro oltre iva, a rogito notaio Riccardo Ricciardi da Campobasso (rep. 129451; raccolta n. 17002);
- terreno edificabile in Termoli (CB), alla contrada Petrarra, zona Sinarca. Tale cespite è stato acquistato in data 30/03/2010 al prezzo 120.000 euro, a rogito notaio Luigi Colavita da Termoli (rep. 34160; raccolta n. 9582).

Nella voce "Impianti e macchinari" sono confluiti il costo per il sistema di rilevazione fumo e per l'allaccio alla rete telefonica e del gas dell'area uffici del Centro Commerciale "Monforte".

La voce "Attrezzature" accoglie il costo sostenuto, negli anni precedenti, per l'acquisizione di beni strumentali di modesto valore unitario.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrate né acquisizioni, né dismissioni.

Nella voce "Altri beni" è presente il costo relativo all'acquisto dell'arredo urbano. I decrementi sono relativi alla quota di ammortamento di competenza dell'anno.

Nella voce immobilizzazioni in corso sono confluiti i costi sostenuti dalla società alla fine del periodo amministrativo 2010 per i seguenti cantieri:

- realizzazione di una palazzina di dieci piani fuori terra, ciascuno di mq 500 circa, uno a livello -1 ed uno a livello -2. Il piano terra della palazzina sarà destinato a reception e servizi; otto piani ad uffici ed il nono piano ad area di piccolo ristoro e servizi. Il costruendo edificio è ubicato in Campobasso alla contrada Colle delle Api. I costi capitalizzati a fine esercizio 2010 ammontano ad euro 1.373.150;
- realizzazione di una capannone di mq 1.500 per rimessa autobus ed officina e di una palazzina uffici di tre piani di mq 200 ognuno in Ripalimosani (CB), alla contrada Pescofarese. Il terreno ove sorgerà la struttura si estende su mq 16.410. I costi capitalizzati al 31/12/2010 ammontano ad euro 200.757;
- costruzione di un edificio commerciale composto da due piani di mq 1.800 ciascuno (di cui mq 1.800 da destinare ad uso commerciale e la restante parte da adibire ad uso direzionale) su di un terreno edificabile di complessivi mq 7.500, in Termoli (CB) al viale Padre Pio, per il quale alla chiusura del periodo amministrativo sono stati capitalizzati costi per euro 34.500.

Nel corso dell'esercizio 2010 è stata ultimata la costruzione di una struttura commerciale di mq 3.500 (di cui mq 2.500 destinati ad area di vendita) in Campobasso alla contrada Colle delle Api, per la quale è stato firmato un contratto di locazione commerciale con l'affermata catena di abbigliamento sportivo Decathlon Italia S.r.l..

Sez. 3 - COSTI D'IMPIANTO, AMPLIAMENTO, RICERCA, SVILUPPO E PUBBLICITA'.

La composizione della voce "Costi di impianto e di ampliamento", nonché le ragioni della iscrizione e del criterio di ammortamento è illustrata dalla seguente tabella.

Codice Bilancio	BI 01	BI 01
Descrizione	Costi di impianto e di ampliamento SPESE DI COSTITUZIONE	Costi di impianto e di ampliamento ATTI NOTARILI VERBALE DI ASSEMBLEA
Costo originario	1.498	8.600
Ammortamenti storici	1.498	2.440
Ammortamenti dell'esercizio	0	1.470
Percentuale di ammortamento	20,000 %	20,000 %
Altri movimenti	0	0
Arrotondamenti (+/-)	0	0
Consistenza finale	0	4.690

Ragioni delle iscrizioni:

Si tratta del costo sostenuto per la costituzione della società, avvenuta nell'anno 2001, per rogito notaio Giuseppe Cariello.

Criteri di ammortamento:

Tale spesa è stata interamente ammortizzata.

Ragioni delle iscrizioni:

I costi di ampliamento sono stati sostenuti per l'intervento di un notaio in occasione di due assemblee straordinarie:

- in data 26/03/2008, quando l'assemblea degli azionisti, all'unanimità, ha deciso il trasferimento della sede legale da Termoli (CB) a Milano;
- in data 09/08/2008, quando si è proceduto all'aumento di capitale sociale da euro 4.500.000 ad euro 9.000.000;
- in data 30/06/2010, quando si è proceduto all'aumento di capitale sociale da euro 9.000.000 ad euro 15.000.000.

Tali costi sono stati capitalizzati essendosi verificate congiuntamente le due condizioni:

- ragionevole certezza che tali costi abbiano una loro effettiva utilità;
- consenso del Collegio sindacale, così come previsto dall'art. 2426 punto 5 del Codice civile.

Criteri di ammortamento:

Il costo sarà ammortizzato in cinque anni.

Sez. 4 - ALTRE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE.

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo.

Sez. 4 - ALTRE VOCI DELL'ATTIVO.

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza dell'attivo.

Codice Bilancio	B I 01
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI Costi di impianto e di ampliamento
Consistenza iniziale	3.660
Incrementi	1.030
Decrementi	0
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	4.690

Si tratta degli oneri notarili sostenuti per due assemblee straordinarie tenute nel corso dell'esercizio 2008 e per un'assemblea del 30/06/2010.

Codice Bilancio	B I 07
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI Altre immobilizzazioni immateriali
Consistenza iniziale	0
Incrementi	250.395
Decrementi	6.961
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	243.434

Si tratta di costi sostenuti per lavori eseguiti sull'immobile "Globo" sito in Campobasso alla zona Industriale, condotto in leasing. Tali costi sono spesati al conto economico attraverso la tecnica dei risconti, ricalcando la durata del contratto di leasing finanziario.

Fra i decrementi si osserva la quota di costo di competenza dell'esercizio 2010.

Codice Bilancio	B II 01
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Terreni e fabbricati
Consistenza iniziale	29.363.254
Incrementi	7.129.167
Decrementi	8.687.231
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	27.805.190

Si tratta dei seguenti terreni e fabbricati, dei quali si evidenzia il costo storico:

- Centro Commerciale "Monforte", ubicato in Campobasso alla contrada Colle delle Api, iscritto in contabilità per euro 24.774.045. Il valore del terreno di pertinenza, iscritto separatamente in contabilità, è pari ad euro 2.183.277;
- struttura concessa in locazione a terzi, ubicata in Campobasso alla contrada Colle delle Api, iscritta in contabilità per euro 557.392. Il valore del terreno di pertinenza, iscritto separatamente in contabilità, è pari ad euro 247.454;
- terreno edificabile, sito in Ripalimosani (CB), euro 1.040.870;
- terreno edificabile, sito in Termoli (CB) al viale Padre Pio, euro 964.150.

Nel corso dell'esercizio 2010 sono stati registrati aumenti di valore per euro 18.533, relativi a spese incrementative sull'immobile Centro Commerciale "Monforte" di Campobasso.

Sono stati inoltre acquisiti i seguenti immobili:

- fabbricato sito in Campochiaro (CB), iscritto in contabilità al valore di euro 544.163 (la quota terreno è di euro 156.000);
- terreno sito in Termoli (CB) alla contrada Petrarra, iscritto in contabilità al valore di euro 143.600.

Fra i decrementi si segnalano quelli relativi:

- alla cessione in favore dell'Unicredit Leasing S.p.A., per complessivi euro 4.590.000 oltre iva, dell'area sulla quale, nell'ambito del contratto di sale and lease back, è stato realizzato l'immobile di Campobasso poi locato alla Decathlon Italia S.r.l.. Il valore contabile storico dell'immobile ceduto era di euro 2.860.076; realizzando così una consistente plusvalenza, come già ampiamente illustrato;
- alla quota di ammortamento di competenza dell'esercizio di euro 412.309.

Codice Bilancio	B II 02
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Impianti e macchinario
Consistenza iniziale	16.296
Incrementi	0
Decrementi	2.293
Arrotondamenti (+/-)	-1
Consistenza finale	14.002

Nella voce "Impianti e macchinario" è confluito il costo sostenuto per il sistema di rilevazione fumo e dell'allaccio alla rete telefonica, elettrica e del gas dell'area uffici del Centro Commerciale "Monforte".

Il decremento è relativo alla quota di ammortamento di competenza del periodo amministrativo 2010.

Codice Bilancio	B II 03
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Attrezzature industriali e commerciali
Consistenza iniziale	414
Incrementi	0
Decrementi	157
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	257

La voce "Attrezzature" accoglie il costo sostenuto, negli anni precedenti, per l'acquisizione di beni strumentali di modesto valore unitario.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrate né acquisizioni, né dismissioni.

I decrementi esposti nel precedente prospetto sono da ricondurre agli ammortamenti di competenza dell'anno 2010.

Codice Bilancio	B II 04
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Altri beni
Consistenza iniziale	9.142
Incrementi	0
Decrementi	3.227
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	5.915

Nella voce "Altri beni" è presente il costo relativo all'acquisto dell'arredo urbano.

I decrementi sono da ricondurre alla quota di ammortamento dell'esercizio.

Codice Bilancio	B II 05	
Descrizione	IMMOBILIZZAZIONI - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI Immobilizzazioni in corso e acconti	
Consistenza iniziale		949.650
Incrementi		688.798
Decrementi		30.041
Arrotondamenti (+/-)		0
Consistenza finale		1.608.407

Nella voce immobilizzazioni in corso sono stati capitalizzati i costi sostenuti fino ad oggi dalla società per delle immobilizzazioni materiali non ancora ultimate. Come previsto dagli *standard* nazionali, nel caso di costruzioni interne, fino al completamento del bene, i costi sostenuti devono rimanere iscritti alla voce B.II.05 – Immobilizzazioni in corso ed acconti.

I cantieri attualmente in essere sono i seguenti:

- realizzazione di una palazzina in Campobasso, alla contrada Colle delle Api, da locare ad uso ufficio, ad ampliamento della sede oggi locata alla Larivera S.p.A.. I costi sostenuti nel corso dell'esercizio 2010, per tale iniziativa sono pari ad euro 508.042. Il costo complessivamente sostenuto al 31/12/2010 è pari 1.373.150;
- realizzazione di una capannone di mq 1.500 per rimessa autobus ed officina e di una palazzina da destinare ad uffici, composta di tre piani di 200 mq ognuno in Ripalimosani (CB) alla contrada Pescofarese. I costi sospesi al 31/12/2010 ammontano ad euro 200.757. Nel corso dell'esercizio 2010 sono stati sostenuti costi per euro 180.757;
- costruzione di un edificio commerciale di due piani di mq 1.500 ciascuno (di cui mq 2.500 di superficie di vendita) in Termoli (CB) al viale Padre Pio. Alla chiusura del periodo amministrativo non sono stati sospesi ulteriori costi. Di conseguenza, il costo sostenuto per tale iniziativa resta invariato e pari ad euro 34.500;

Per quanto concerne il completamento degli uffici attualmente locati alla Larivera S.p.A. in Campobasso, nell'anno 2010 sono stati capitalizzati, ad incremento delle immobilizzazioni in corso, i seguenti costi per complessivi euro 508.042:

- costi di costruzione (imprese edili ecc.): euro 494.142;
- spese progettuali: euro 12.924;
- spese per energia elettrica di cantiere: euro 779;
- spese varie (registrazione contratti, marche da bollo ecc.): euro 197.

Nel corso del periodo amministrativo 2010, per la realizzazione dell'immobile in Ripalimosani (CB) sono stati capitalizzati costi per euro 180.757 così distinti:

- costi di costruzione (imprese edili ecc.): euro 97.734;
- spese progettuali: euro 80.000;
- spese varie (registrazione contratti, marche da bollo ecc.): euro 3.023.

Codice Bilancio	C II 01 a	
Descrizione	ATTIVO CIRCOLANTE - CREDITI VERSO - Clienti esigibili entro esercizio successivo	
Consistenza iniziale		10.610
Incrementi		11.454.768
Decrementi		11.421.337
Arrotondamenti (+/-)		0
Consistenza finale		44.041

La voce "Crediti verso clienti", esigibili entro l'esercizio successivo, accoglie i crediti commerciali a breve termine:

Crediti verso clienti	Euro 12.020
Fatture da emettere	Euro 34.489

Voce C.II.1 a	Euro 46.509

Il saldo della voce "Crediti verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo" è esposto al netto di note credito da emettere pari ad euro 2.468.

Codice Bilancio	C II 04 a
Descrizione	ATTIVO CIRCOLANTE - CREDITI VERSO - Controllanti esigibili entro esercizio successivo
Consistenza iniziale	160
Incrementi	1.803
Decrementi	160
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	1.803

La voce C II 4) "Crediti verso controllanti" esigibili entro l'esercizio successivo comprende l'ammontare del credito tributario per ritenute subite su interessi attivi trasferito alla Emi Holding S.p.A. in virtù dell'adesione al regime di consolidato fiscale ai sensi dell'art. 118 T.U.I.R..

Codice Bilancio	C II 04B a
Descrizione	ATTIVO CIRCOLANTE - CREDITI VERSO - Crediti tributari esigibili entro esercizio successivo
Consistenza iniziale	1.411.269
Incrementi	1.803
Decrementi	1.412.707
Arrotondamenti (+/-)	1
Consistenza finale	366

La voce "crediti tributari" accoglie la somma scaturente dall'istanza di rimborso presentata all'ufficio locale di Campobasso dell'Agenzia delle Entrate per imposta di registro pagata in eccesso nell'anno 2006.

Fra i decrementi si segnalano:

- l'utilizzazione del credito maturato con la liquidazione iva di dicembre 2009, di euro 23.566;
- la completa riscossione dei crediti iva, per complessivi euro 1.387.338, chiesti a rimborso negli esercizi precedenti. In particolare, si trattava delle istanze presentate all'ufficio locale di Termoli dell'Agenzia delle Entrate:
 - credito iva infrannuale maturato nel 1° trimestre 20 04, euro 445.079;
 - credito iva annuale 2004, euro 780.000;
 - credito iva infrannuale maturato nel 2° trimestre 20 05, euro 162.259.

Codice Bilancio	C II 05 a	
Descrizione	ATTIVO CIRCOLANTE - CREDITI VERSO - Altri (circ.) esigibili entro esercizio successivo	
Consistenza iniziale		69.376
Incrementi		4.928
Decrementi		68.596
Arrotondamenti (+/-)		0
Consistenza finale		5.708

Si tratta:

- per euro 1.245 di crediti per cauzioni:
 - euro 413, corrisposte nell'esercizio 2008 all'Enel (per l'ampliamento della sede ad oggi locata alla Larivera S.p.A.);
 - euro 154, corrisposte nell'esercizio 2010 all'Enel (per l'ampliamento della sede ad oggi locata alla Larivera S.p.A.);
 - euro 678, corrisposte a Regus Business Center, per il contratto di locazione della sede legale;
- per euro 4.463, di cui euro 41 di crediti vantati verso istituti di credito per interessi attivi maturati e non ancora accreditati al 31/12/2010 e per differenza di crediti verso il Mediocredito Italiano S.p.A. per incassi di crediti commerciali già effettuati per conto della Larivera Immobiliare S.p.A. ma ancora non riversati sul conto corrente di corrispondenza.

Codice Bilancio	C IV 01	
Descrizione	ATTIVO CIRCOLANTE - DISPONIBILITA' LIQUIDE Depositi bancari e postali	
Consistenza iniziale		1.235.750
Incrementi		6.383.997
Decrementi		6.400.930
Arrotondamenti (+/-)		1
Consistenza finale		1.218.818

Si tratta delle giacenze su conto correnti di corrispondenza intrattenuti dalla società con istituti bancari di primario interesse nazionale.

Codice Bilancio	C IV 02	
Descrizione	ATTIVO CIRCOLANTE - DISPONIBILITA' LIQUIDE Assegni	
Consistenza iniziale		0
Incrementi		4.742.574
Decrementi		4.728.896
Arrotondamenti (+/-)		0
Consistenza finale		13.678

Si tratta di assegni circolari, per complessivi euro 13.678, utilizzati nel mese di gennaio 2011 per il pagamento di fornitori.

Codice Bilancio	C IV 03
Descrizione	ATTIVO CIRCOLANTE - DISPONIBILITA' LIQUIDE Danaro e valori in cassa
Consistenza iniziale	593
Incrementi	40.254
Decrementi	40.404
Arrotondamenti (+/-)	-1
Consistenza finale	442

Il saldo rappresenta l'esistenza di numerario alla data di chiusura dell'esercizio.

Codice Bilancio	D 02
Descrizione	RATEI E RISCOINTI Ratei e risconti
Consistenza iniziale	2.268.272
Incrementi	6.724.736
Decrementi	4.918.528
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	4.074.480

I risconti attivi sono relativi:

- per euro 11.222, all'imposta di registro;
- per euro 877, ad imposte su assicurazioni non obbligatorie;
- per euro 4.278, ad assicurazioni non obbligatorie;
- per euro 36, ad imposta di bollo;
- per euro 678, a fitti passivi;
- per euro 2.580, alla polizza fideiussoria stipulata per garantire il Comune di Campobasso, a seguito dell'ottenimento del beneficio di rateazione del debito I.C.I. anno d'imposta 2004;
- per euro 5.430, ad oneri bancari;
- per euro 9, ad altri costi per servizi;
- per euro 203.055, a spese sulla realizzazione di un immobile, nella disponibilità della Larivera Immobiliare S.p.A. per il tramite di un contratto di leasing;
- per euro 3.722, ad altri costi per godimento beni di terzi;
- per euro 5, ad oneri bancari:
- per euro 32.628, ad oneri bancari connessi all'operazione di sale and lease back con la quale è stato realizzato l'immobile poi locato alla Decathlon Italia S.r.l.;
- per euro 3.380.219, a canoni di leasing beni immobili;
- per euro 299, a premi assicurativi;
- per euro 30.560, a interessi passivi su mutui.

Nella voce di bilancio "Ratei e risconti attivi" sono altresì confluiti costi anticipati per euro 398.882, relativi a costi sostenuti dalla società sull'immobile locato alla Decathlon Italia S.r.l..

Sez. 4 - FONDI E T.F.R. -

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza della voce del passivo "Fondi per rischi e oneri".

Codice Bilancio	B 02
Descrizione	FONDI PER RISCHI E ONERI per imposte, anche differite
Consistenza iniziale	135.124
Aumenti	2.369
di cui formatisi nell'esercizio	0
Diminuzioni	3.528
di cui utilizzati	0
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	133.965

Tra i fondi per imposte sono iscritte passività per imposte differite IRES per Euro 121.013 e per imposte differite IRAP per euro 10.583 relative a differenze temporanee tassabili sorte nell'esercizio 2007.

Nell'anno 2007, infatti, è stato deciso di imputare a conto economico quote di ammortamento sugli immobili applicando l'aliquota dell'1,5%, in quanto ritenuta civilisticamente congrua. Nel quadro EC del modello UNICO2008 redditi 2007, extracontabilmente è stata dedotta una ulteriore quota di ammortamento sugli immobili fino a raggiungere l'aliquota massima fiscalmente consentita pari al 3%. Ne deriva che, nel bilancio al 31/12/2007 della società Larivera Immobiliare S.p.A., è stato necessario iscrivere un fondo imposte differite (calcolate sulla maggiore deduzione delle componenti negative di reddito, annotata nel quadro EC, che genererà un effetto di *reversal* nei periodi d'imposta successivi).

Nel bilancio chiuso al 31/12/2010, così come previsto della Legge Finanziaria per il 2008, è stato recuperato a tassazione IRAP un sesto del maggior costo dedotto nell'anno d'imposta 2007 sfruttando l'istituto della deduzione extracontabile degli ammortamenti. Tale recupero, ai soli fini del tributo regionale, si è aggiunto a quello già operato nei due esercizi precedenti nella medesima misura.

Codice Bilancio	B 03
Descrizione	FONDI PER RISCHI E ONERI Altri fondi
Consistenza iniziale	2.000.000
Aumenti	0
di cui formatisi nell'esercizio	0
Diminuzioni	8.132
di cui utilizzati	0
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	1.991.868

Il decremento è relativo all'utilizzo di euro 8.132 del fondo rischi per controversie legali in corso, a seguito di una sentenza sfavorevole pronunciata dal Tribunale di Larino.

Sez. 4 - ALTRE VOCI DEL PASSIVO.

Si illustrano le variazioni intervenute nella consistenza nelle altre voci del passivo.

Codice Bilancio	A I
Descrizione	PATRIMONIO NETTO Capitale
Consistenza iniziale	9.000.000
Incrementi	6.000.000
Decrementi	0
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	15.000.000

Il capitale sociale, con verbale di assemblea straordinaria del 30/06/2010 del notaio Luigi Monti da Guglionesi, è aumentato da euro 9.000.000 ad euro 15.000.000.

Tale aumento si è perfezionato mediante liquidazione a capitale di riserve disponibili iscritte nel bilancio al 31/12/2009 di euro 1.781.182 ed euro 4.218.818 per rinuncia al finanziamento infruttifero del socio Emi Holding S.p.A..

In particolare, le riserve utilizzate per l'incremento del capitale sociale sono:

- riserva per arrotondamento all'unità di euro, 129 euro;
- altre riserve di utili, 187.443 euro;
- altre riserve di capitali, 742.101 euro;
- riserva straordinaria, 851.509 euro.

Codice Bilancio	A IV
Descrizione	PATRIMONIO NETTO Riserva legale
Consistenza iniziale	9.865
Incrementi	44.816
Decrementi	0
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	54.681

La riserva legale è stata creata a seguito dell'accantonamento, ai sensi dell'art. 1430 c.c., del 5% dell'utile registrato nell'esercizio sociale 2009.

Codice Bilancio	A VII a
Descrizione	PATRIMONIO NETTO - Altre riserve Riserva straordinaria
Consistenza iniziale	0
Incrementi	851.509
Decrementi	851.509
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	0

La riserva straordinaria, creata a seguito dell'accantonamento di parte dell'utile registrato nell'esercizio sociale 2009, è stata interamente utilizzata a seguito dell'operazione di incremento del capitale sociale.

Codice Bilancio	A VII m
Descrizione	PATRIMONIO NETTO - Altre riserve Riserva per arrotondamento unita' di euro
Consistenza iniziale	129
Incrementi	0
Decrementi	129
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	0

Codice Bilancio	A VII u
Descrizione	PATRIMONIO NETTO - Altre riserve Altre riserve di utili
Consistenza iniziale	187.443
Incrementi	0
Decrementi	187.443
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	0

La riserva in conto futuro aumento capitale sociale e/o copertura future perdite, di euro 187.443, è stata interamente utilizzata in sede di aumento del capitale del sociale del 30/06/2010.

Codice Bilancio	A VII v
Descrizione	PATRIMONIO NETTO - Altre riserve Altre riserve di capitale
Consistenza iniziale	742.101
Incrementi	0
Decrementi	742.101
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	0

Al 31/12/2009 era iscritta una riserva di euro 742.101, costituita con rinuncia integrale al credito vantato per finanziamento soci da parte della G.T.M. S.r.l. a seguito di una scrittura privata di transazione sottoscritta fra Larivera Immobiliare S.p.A., Immobiliare Due S.r.l. e G.T.M. S.r.l. in data 28 aprile 2009. Tale riserva è stata interamente utilizzata in sede di aumento del capitale del sociale del 30/06/2010.

Codice Bilancio	A IX a
Descrizione	PATRIMONIO NETTO - Utile (perdita) dell' esercizio Utile (perdita) dell'esercizio
Consistenza iniziale	0
Incrementi	500.581
Decrementi	0
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	500.581

Nel conto è confluito il risultato dell'esercizio che evidenzia un utile.

Codice Bilancio	D 03 b
Descrizione	DEBITI - Debiti verso soci per finanziamenti esigibili oltre esercizio successivo
Consistenza iniziale	4.531.446
Incrementi	2.596.225
Decrementi	6.356.469
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	771.202

In tale voce, sono iscritti i debiti della società nei confronti del socio unico Emi Holding S.p.A. per finanziamenti infruttiferi, per un importo complessivo pari ad € 771.202. L'ammontare del debito al 31/12/2009 era di euro 4.531.446, La riduzione registrata è pari all'82,98%.

Codice Bilancio	D 04 a
Descrizione	DEBITI - Debiti verso banche esigibili entro esercizio successivo
Consistenza iniziale	858.861
Incrementi	8.389.673
Decrementi	8.482.118
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	766.416

La voce "Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo" comprende:

- scoperti di conto corrente per complessivi euro 49.554;
- quota capitale di mutui stipulati con Mediocredito Italiano S.p.A., già Banca Intesa S.p.A., scadenti entro l'esercizio per euro 596.325;
- quota interessi di mutui stipulati con Mediocredito Italiano S.p.A., già Banca Intesa S.p.A., scadenti entro l'esercizio per euro 20.491;
- commissioni maturate verso banche, per euro 26;
- l'onere di euro 100.020 dell'esercizio 2010 per la copertura del tasso di interesse sul contratto di mutuo ipotecario stipulato con Mediocredito Italiano S.p.A.. La copertura è avvenuta con un IRS sottoscritto con Unicredit S.p.A.; il regolamento della posizione è poi avvenuto nel mese di marzo 2011.

Rispetto allo scorso esercizio:

- è stato completamente estinto il mutuo ipotecario stipulato con Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A..
- è stato rimborsato completamente il prestito chirografario concesso dall'Unicredit S.p.A..

Codice Bilancio	D 04 b
Descrizione	DEBITI - Debiti verso banche esigibili oltre esercizio successivo
Consistenza iniziale	13.941.626
Incrementi	0
Decrementi	3.669.105
Arrotondamenti (+/-)	-1
Consistenza finale	10.272.520

La voce Debiti verso banche oltre l'esercizio successivo è relativo alla quota capitale di mutui stipulati con Mediocredito Italiano S.p.A., scadenti oltre l'esercizio successivo.

Codice Bilancio	D 05 a
Descrizione	DEBITI - Debiti verso altri finanziatori esigibili entro esercizio successivo
Consistenza iniziale	240.000
Incrementi	70.000
Decrementi	310.000
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	0

Al 31/12/2010 non si registrano debiti verso altri finanziatori.

Codice Bilancio	D 05 b
Descrizione	DEBITI - Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre esercizio successivo
Consistenza iniziale	1.039.537
Incrementi	0
Decrementi	490.000
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	549.537

La voce accoglie il debito residuo verso la società Larivera S.p.A, a seguito dell'operazione di conferimento di euro 1.269.537 successivamente descritta.

Tale debito è sorto a seguito di un'operazione di conferimento effettuata dalla Emi Holding S.p.A. nella Larivera S.p.A. di un credito vantato dalla società capo gruppo nei confronti della Larivera Immobiliare S.p.A.. L'operazione si è perfezionata con rogito del notaio Eliodoro Giordano da Campobasso in data 16/04/2007 (repertorio n. 19974; raccolta n° 8090). Il valore del credito conferito è stato stimato, ai sensi dell'art. 2465 Codice Civile, dal rag. Paolo Corsi, iscritto al n. 3 del Collegio dei ragionieri e periti commerciali di Campobasso, Isernia e Larino ed al Registro dei Revisori Contabili al n° 16168 come da allegato al D. M. 11.01.1986. La relazione di stima è stata asseverata da giuramento reso dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Campobasso in data 23/03/2007.

Codice Bilancio	D 06 a
Descrizione	DEBITI - Acconti esigibili entro esercizio successivo
Consistenza iniziale	78.750
Incrementi	0
Decrementi	78.750
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	0

Nel bilancio al 31/12/2009 alla voce "Acconti esigibili entro l'esercizio successivo" era confluita la somma incassata, a titolo di caparra, per la stipula del preliminare di locazione stipulato con Cosmo S.r.l.. La caparra è stata poi scomputata, il 15/07/2010, dal credito vantato per la locazione dell'immobile.

Codice Bilancio	D 06 b
Descrizione	DEBITI - Acconti esigibili oltre esercizio successivo
Consistenza iniziale	413.166
Incrementi	0
Decrementi	0
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	413.166

Si tratta di debiti per anticipi ricevuti nell'anno 2004 da un cliente ma oggetto di contenzioso legale.

Codice Bilancio	D 07 a
Descrizione	DEBITI - Debiti verso fornitori esigibili entro esercizio successivo
Consistenza iniziale	199.687
Incrementi	7.520.166
Decrementi	7.478.139
Arrotondamenti (+/-)	-1
Consistenza finale	241.713

La voce "Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio" accoglie:

- debiti per fatture da ricevere, per euro 31.218;
- debiti verso fornitori, per euro 210.495.

Codice Bilancio	D 12 a
Descrizione	DEBITI - Debiti tributari esigibili entro esercizio successivo
Consistenza iniziale	922.942
Incrementi	1.627.119
Decrementi	1.080.300
Arrotondamenti (+/-)	-1
Consistenza finale	1.469.760

La voce "Debiti tributari" comprende le seguenti imposte e tasse ancora non saldate alla data del 31/12/2010:

- saldo Irap, relativo all'anno d'imposta 2009, non versato alla scadenza naturale, per euro 65.354;
- saldo Irap relativo all'anno d'imposta 2010, per euro 61.809;
- ritenute acconto Irpef su prestazioni di lavoro autonomo, per euro 2.100;
- debiti per Imposta Comunale sugli immobili relativa all'anno d'imposta 2010, per euro 168.564;
- debiti per Imposta Comunale sugli immobili non versata negli anni precedenti quello oggetto di chiusura del bilancio. Nel dettaglio si tratta dell'omesso versamento negli esercizi sociali 2006, 2007, 2008 e 2009 per euro 405.374;
- debiti per Imposta Comunale sugli immobili, relativa all'anno d'imposta 2004, già accertata dal Comune di Campobasso con scadenza entro l'esercizio successivo, euro 18.541;
- debiti per iva non versata relativa all'anno 2009, per euro 49.006;
- debiti per iva non versata alle scadenze naturali nel corso dell'anno 2010 derivanti dalle liquidazioni periodiche mensili, per complessivi euro 676.544. Non essendo ancora spirati i termini per il ravvedimento operoso, anche sulla scorta del piano finanziario redatto dal management, si prevede di azzerare tale esposizione debitoria. Al contempo, considerati gli importanti investimenti immobiliari in corso di realizzazione, la società prevede di conseguire un importante credito iva infrannuale nel secondo trimestre 2011. In tal caso, entro il 31 luglio 2011, sarà presentata apposita istanza telematica mediante la compilazione del modello IVA TR. Tale credito potrà essere utilizzato in compensazione orizzontale a partire dal mese di agosto 2011, ai sensi dell'art. 17 D.lgs. n. 241 del 09/07/1997. La possibilità di rimborso sussiste qualora nella liquidazione periodica risultino <<...acquisti ed importazioni di beni ammortizzabili per un ammontare superiore ai due terzi dell'ammontare complessivo degli acquisti e delle importazioni di beni e servizi imponibili ai fini dell'imposta sul valore aggiunto>> (art. 38-bis D.p.r. 633/72). La Risoluzione del 2/12/1991 n. 445585 riconosce espressamente alle società

immobiliari di gestione il diritto al rimborso dell'iva assolta sugli acquisti di beni che sono oggetto dell'attività propria dell'impresa, qualora detti beni vengano riconosciuti rientranti nella categoria dei beni sottoponibili alla procedura di ammortamento secondo la normativa delle imposte dirette;

- debiti per imposta di registro non versata negli anni precedenti, per euro 14.492;
- debiti per imposta di registro su rivalutazione canoni di locazione non versata negli anni precedenti, per euro 3.330;
- debiti tributari per multe e ammende, euro 4.646.

Codice Bilancio	D 12 b
Descrizione	DEBITI - Debiti tributari esigibili oltre esercizio successivo
Consistenza iniziale	34.349
Incrementi	0
Decrementi	18.541
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	15.808

Si tratta della quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito per imposta comunale sugli immobili relativo all'anno 2004 accertata dal Comune di Campobasso.

Codice Bilancio	D 14 a
Descrizione	DEBITI - Altri debiti esigibili entro esercizio successivo
Consistenza iniziale	23.060
Incrementi	4.252.843
Decrementi	4.252.843
Arrotondamenti (+/-)	1
Consistenza finale	23.061

La voce "Altri debiti" comprende:

- debiti per premi assicurativi di competenza dell'esercizio 2010 ma non ancora pagati, per euro 4.461;
- l'onorario ancora non corrisposto ai componenti del Collegio Sindacale, per euro 18.600.

Codice Bilancio	E 02
Descrizione	RATEI E RISCOINTI Ratei e risconti
Consistenza iniziale	84.035
Incrementi	2.836.953
Decrementi	84.035
Arrotondamenti (+/-)	0
Consistenza finale	2.836.953

Sez. 4 - VARIAZIONI PATRIMONIO NETTO.

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

	Capitale Sociale	Riserva di Capitale	Riserva di Capitale
Codice Bilancio	A I	A VII m	A VII v
Descrizione	Capitale	Riserva per arrotondamento unita' di euro	Altre riserve di capitale
All'inizio dell'esercizio precedente	9.000.000	129	742.101
Destinazione del risultato d'esercizio			
Attribuzione di dividendi (€ ,0000 per azione)	0	0	0
Altre destinazioni	0	0	0
Altre variazioni			
	0	0	0
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente	9.000.000	129	742.101
Destinazione del risultato d'esercizio			
Attribuzione di dividendi (€ ,0000 per azione)	0	0	0
Altre destinazioni	0	0	0
Altre variazioni			
	6.000.000	-129	-742.101
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio corrente	15.000.000	0	0

	Riserva di Utili	Riserva di Utili	Risultato d'esercizio
Codice Bilancio	A IV	A VII u	A IX a
Descrizione	Riserva legale	Altre riserve di utili	Utile (perdita) dell'esercizio
All'inizio dell'esercizio precedente	9.865	187.443	0
Destinazione del risultato d'esercizio			
Attribuzione di dividendi (€ ,0000 per azione)	0	0	0
Altre destinazioni	0	0	0
Altre variazioni			
	0	0	0
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente	9.865	187.443	0
Destinazione del risultato d'esercizio			
Attribuzione di dividendi (€ ,0000 per azione)	0	0	0
Altre destinazioni	0	0	0
Altre variazioni			
	44.816	-187.443	0
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	500.581
Alla chiusura dell'esercizio corrente	54.681	0	500.581

Codice Bilancio	TOTALI
Descrizione	
All'inizio dell'esercizio precedente	9.939.538
Destinazione del risultato d'esercizio	
Attribuzione di dividendi (€ ,0000 per azione)	0
Altre destinazioni	0
Altre variazioni	
	0
Risultato dell'esercizio precedente	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente	9.939.538
Destinazione del risultato d'esercizio	
Attribuzione di dividendi (€ ,0000 per azione)	0
Altre destinazioni	0
Altre variazioni	
	5.115.143
Risultato dell'esercizio corrente	500.581
Alla chiusura dell'esercizio corrente	15.555.262

Il capitale sociale è aumentato ad euro 15.000.000. Rispetto allo scorso esercizio si è registrata l'uscita del socio G.T.M. S.r.l.. Unico socio della Larivera Immobiliare S.p.A. è la Emi Holding S.p.A.. Con scrittura privata autenticata dal notaio Luigi Monti da Guglionesi in data 17/06/2010, infatti, la società G.T.M. S.r.l. ha alienato 71.495 azioni della Larivera Immobiliare S.p.A. alla Emi Holding S.p.A. al prezzo di euro 400.000.

La riserva per arrotondamenti all'unità di euro è stata interamente utilizzata in sede di aumento del capitale del sociale del 30/06/2010.

La riserva di euro 742.101, costituita nel corso dell'anno 2009 per rinuncia al rimborso di precedenti finanziamenti infruttiferi da parte di un socio, è stata interamente utilizzata in sede di aumento del capitale del sociale del 30/06/2010.

La riserva legale è stata costituita in seguito alla delibera dell'Assemblea dei Soci del 29/04/2009 di destinazione dell'utile dell'esercizio 2008. Nel corso del 2010 è stata incrementata di euro 44.816 a seguito dell'accantonamento, ai sensi dell'art. 1430 c.c., del 5% dell'utile registrato nell'esercizio sociale 2009.

La riserva in conto futuro aumento capitale sociale, costituita in seguito alla delibera dell'Assemblea dei Soci del 29/04/2009 di destinazione dell'utile dell'esercizio 2008, è stata interamente utilizzata in sede di aumento del capitale del sociale del 30/06/2010.

L'utile dell'esercizio 2010 è pari ad euro 500.581.

Sez. 6 - CREDITI E DEBITI.**Sez. 6 - CREDITI CON DURATA RESIDUA SUP. 5 ANNI.**

Si precisa altresì che non esistono crediti di durata residua superiore a cinque anni.

Sez. 6 - DEBITI CON DURATA RESIDUA SUP. 5 ANNI.

I debiti con scadenza superiore a cinque anni ammontano complessivamente ad euro 11.043.722. Lo scorso esercizio ammontavano ad euro 18.473.072.

Codice bilancio	Descrizione	Importo fino a 5 anni	Importo oltre i 5 anni
D 03 b	DEBITI - Debiti verso soci per finanziamenti esigibili oltre esercizio successivo	0	771.202
D 04 b	DEBITI - Debiti verso banche esigibili oltre esercizio successivo	0	10.272.520

I debiti con scadenza oltre i cinque anni sono:

- Mutui erogati da Mediocredito Italiano S.p.A. (quota esigibile oltre l'esercizio successivo), per euro 10.272.520;
- Finanziamento infruttifero dei soci, per euro 771.202.

Sez. 6 - DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI.

Le garanzie reali su beni sociali, relativi a debiti iscritti a bilancio, sono rappresentate da:

Debito	Natura della garanzia	Bene sociale a garanzia
Mutuo ipotecario con Mediocredito Italiano S.p.A.	Ipoteca 1° di Euro 5.250.000	Immobile sito in Campobasso alla contrada Colle delle Api

Codice bilancio	Descrizione	Importo
D 04 b	DEBITI - Debiti verso banche esigibili oltre esercizio successivo	10.272.520

Fra i debiti assistiti da garanzie reali è stato iscritto il mutuo con MedioCredito Italiano S.p.A. con ipoteche n. 1577 del 28/11/2002 di euro 17.832.500 e n. 539 del 03/05/2004 di euro 5.250.000. Il bene sociale dato a garanzia è l'immobile denominato Centro Commerciale "Monforte" sito in Campobasso alla contrada Colle delle Api.

Nel corso del 2010 è stato estinto il mutuo ipotecario con Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A, per il quale era stata iscritta ipoteca per un valore di euro 2.500.000. In tal modo, è stato sgravato da garanzia ipotecaria l'immobile

attualmente locato alla società Larivera S.p.A. adibito ad uso ufficio ed officina sito in Campobasso, alla contrada Colle delle Api snc. La Banca Popolare di Lanciano e Sulmona, infatti, con scrittura privata autenticata dal notaio Luigi Monti da Guglionesi (rep. n. 645; raccolta n. 451) del 06/05/2010 ha prestato il proprio consenso alla cancellazione totale delle iscrizioni ipotecarie. La somma pagata dalla Larivera Immobiliare S.p.A. per la totale estinzione della passività verso Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A. è pari ad euro 3.515.399, pagati con assegni circolari emessi il 05/05/2010 oltre euro 79 addebitati su conto corrente intrattenuto presso la filiale di Campobasso della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A..

Sez. 7 - RATEI, RISCONTI E ALTRI FONDI.

In tale sezione si presenta l'analisi per natura dei risconti attivi e passivi e delle altre riserve.

Sez. 7 - RATEI ATTIVI.

Al 31/12/2010 non sussistono Ratei attivi.

Sez. 7 - RATEI PASSIVI.

Al 31/12/2010 non sussistono Ratei passivi.

Sez. 7 - RISCONTI ATTIVI.

La voce Risconti attivi comprende:

RISCONTI ATTIVI	IMPORTO
SU IMPOSTA DI REGISTRO	11.222
SU IMPOSTE RELATIVE ASSICURAZIONI	877
SU ASSICURAZIONI NON OBBLIGATORIE	4.278
SU IMPOSTA DI BOLLO	36
SU FITTI PASSIVI	678
SU POLIZZA FIDEJUSSORIA ACCERTAM.	2.580
SU ONERI BANCARI	5.430
SU ALTRI COSTI PER SERVIZI	9
SU REALIZZAZIONE IMMOBILE IN LEAS	203.055
SU ALTRI COSTI PER GOD.BENI TERZI	3.722
SU ONERI BANCARI	5
SU ONERI BANCARI OP. SALE-LEASE B	32.628
SU CANONI DI LEASING BENI IMMOBIL	3.380.219
SU PREMI ASSICURATIVI	299
SU INTERESSI PASSIVI SU MUTUI	30.560
COSTI ANTICIPATI IMMOBILE DECATHL	398.882
TOTALE	4.074.480

I risconti attivi sono relativi:

- per euro 11.222, all'imposta di registro;

- per euro 877, ad imposte su assicurazioni non obbligatorie;
- per euro 4.278, ad assicurazioni non obbligatorie;
- per euro 36, ad imposta di bollo;
- per euro 678, a fitti passivi;
- per euro 2.580, alla polizza fideiussoria stipulata per garantire il Comune di Campobasso, a seguito dell'ottenimento del beneficio di rateazione del debito I.C.I. anno d'imposta 2004;
- per euro 5.430, ad oneri bancari;
- per euro 9, ad altri costi per servizi;
- per euro 203.055, a spese sulla realizzazione di un immobile, nella disponibilità della Larivera Immobiliare S.p.A. per il tramite di un contratto di leasing;
- per euro 3.722, ad altri costi per godimento beni di terzi;
- per euro 5, ad oneri bancari;
- per euro 32.628, ad oneri bancari connessi all'operazione di sale and lease back con la quale è stato realizzato l'immobile poi locato alla Decathlon Italia S.r.l.;
- per euro 3.380.219, a canoni di leasing beni immobili;
- per euro 299, a premi assicurativi;
- per euro 30.560, a interessi passivi su mutui.

Nella voce "risconti attivi" contabilizzati al 31/12/2010 si segnalano altresì costi anticipati per euro 398.882, relativi ad oneri sostenuti dalla società sull'immobile locato alla Decathlon Italia S.r.l..

Sez. 7 - RISCONTI PASSIVI.

La voce Risconti passivi comprende:

RISCONTI PASSIVI	IMPORTO
SU RICAVI (FITTI ATTIVI IMMOBILI)	227.886
SU PLUSV. DA SALE E LEASE BACK	2.609.064
SU IMPOSTA DI BOLLO	3
TOTALE	2.836.953

Sez. 7 - ALTRI FONDI.

La voce Altri fondi comprende:

ALTRI FONDI DELLO STATO PATRIMONIALE	IMPORTO
F.DO RIS.P/CONTROV.LEGALIinCORSO	1.991.868
TOTALE	1.991.868

Il decremento, rispetto al saldo di euro 2.000.000 al 31/12/2009, è relativo all'utilizzo di euro 8.132 del fondo rischi per controversie legali in corso, a seguito di una sentenza sfavorevole pronunciata dal Tribunale di Larino.

Sez. 7Bis - VOCI DEL PATRIMONIO NETTO.

Il Patrimonio Netto risulta così composto e soggetto ai seguenti vincoli di utilizzazione e distribuibilità:

	Capitale Sociale	Riserva di Utili	Risultato d'esercizio
Codice Bilancio	A I	A IV	A IX a
Descrizione	Capitale	Riserva legale	Utile (perdita) dell'esercizio
Valore da bilancio	15.000.000	54.681	500.581
Possibilità di utilizzazione ¹	B	AB	
Quota disponibile	0	54.681	0
Di cui quota non distribuibile	0	54.681	0
Di cui quota distribuibile	0	0	0
Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi			
Per copertura perdite	0	0	0
Per distribuzione ai soci	0	0	0
Per altre ragioni	0	0	0

¹ LEGENDA

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

Codice Bilancio	TOTALI
Descrizione	
Valore da bilancio	15.555.262
Possibilità di utilizzazione ¹	
Quota disponibile	54.681
Di cui quota non distribuibile	54.681
Di cui quota distribuibile	0
Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
Per copertura perdite	0
Per distribuzione ai soci	0
Per altre ragioni	0

¹ LEGENDA

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

Il capitale sociale al 31/12/2010 è composto da 15.000.000 di azioni ,del valore unitario di euro 1, sottoscritte e versate dal socio unico Emi Holding S.p.A., con sede legale in Campobasso alla contrada Colle delle Api, partita iva e codice fiscale 00058820705.

Sez. 8 - ONERI FINANZIARI IMPUTATI AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE.

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Sez. 12 - INTERESSI ED ONERI FINANZIARI.

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sono così ripartibili:

Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	396.180
Altri debiti	420.111
TOTALE	816.291

In particolare si tratta di:

- interessi passivi su scoperti di conto corrente, per euro 8.599;
- interessi passivi sui mutui stipulati per la costruzione del Centro Commerciale "Monforte" di Campobasso e della sede attualmente locata alla Larivera S.p.A., per euro 378.357;
- interessi passivi di mora sui mutui stipulati per la costruzione del Centro Commerciale "Monforte" di Campobasso e della sede attualmente locata alla Larivera S.p.A., per euro 1.207;
- oneri finanziari su contratti derivati, per euro 420.033;
- interessi passivi sui debiti tributari, per euro 8.017;
- interessi passivi dovuti a seguiti sentenza sfavorevole Tribunale di Larino, euro 78.

Sez. 13 - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI.**Sez. 13 - PROVENTI STRAORDINARI.**

I proventi straordinari, riepilogati nella seguente tabella, ammontano ad euro 559.269. Al 31/12/2009 era stati pari ad euro 3.630.741.

PROVENTI STRAORDINARI	IMPORTO
RIFATTURAZIONE COSTI COMP. ANNI P	26.813
INT.ATT. SU CREDITI IVA ANNI PREC	160.219
SOP.ATT.REM.PERDITE CONS.FISCALE	372.237
TOTALE	559.269

Nel prosieguo si illustrano i fatti di gestione che hanno concorso alla contabilizzazione nell'esercizio 2010 di euro 559.269 a titolo di proventi straordinari:

- euro 26.813: rifatturazione a clienti di spese in precedenza non fatturate negli esercizi di competenza (ad esempio, imposta di registro su rinnovi contrattuali ecc.);
- euro 160.219, interessi attivi di competenza di esercizi precedenti maturati sul credito iva infrannuale 1° trimestre 2004, credito iva annuale 2004 e credito iva infrannuale 2° trimestre 2005, chiesti a rimborso all'ufficio locale di Termoli dell'Agenzia delle Entrate;
- euro 372.237: a seguito degli accordi contrattuali di adesione al consolidato fiscale, ai sensi dell'art. 118, co. 1 T.U.I.R., che stabiliscono la rinuncia preventiva da parte delle società aderenti a qualsivoglia provento derivante dalla cessione di benefici fiscali ad altre società operanti nel perimetro del consolidamento. In sostanza, al conto reddituale è stata spesata un IRES di

euro 372.237 con contestuale apertura di un debito di pari importo nei confronti della controllante Emi Holding S.p.A. per una perdita fiscale da quest'ultima trasferita. Allo stesso tempo, tale debito è stato stornato, per effetto del suddetto accordo, generando una sopravvenienza attiva di pari importo evidenziata nell'area straordinaria del conto economico.

Sez. 13 - ONERI STRAORDINARI.

Gli oneri straordinari, riepilogati nella seguente tabella, ammontano ad euro 53.633. Lo scorso esercizio erano stati contabilizzati oneri straordinari di euro 4.719.

ONERI STRAORDINARI	IMPORTO
ALTRE IMPOSTE ESERCIZI PRECEDENTI	459
IMPOSTA REGISTRO ESERCIZI PRECED	2.809
COSTI COMPET. ANNI PREC.	27.892
MULTE E AMM. IND.xSANZ. ANNI PR.	22.473
TOTALE	53.633

Nel prosieguo si illustrano i fatti di gestione che hanno concorso alla contabilizzazione nell'esercizio 2010 di euro 53.633 a titolo di oneri straordinari:

- euro 459: altre imposte di competenza di esercizi precedenti;
- euro 2.809, imposta di registro di competenza di esercizi precedenti;
- euro 27.892, costi di competenza di esercizi precedenti, di cui euro 19.922 fatturati da un professionista a seguito di un accordo transattivo sottoscritto con lo stesso;
- euro 22.473, sanzioni tributarie connesse a ritardati e/o omessi versamenti di debiti tributari con scadenze naturali di versamento di periodi precedenti.

Sez. 14 - IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE.

Sez. 14 - DETTAGLI IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO.

Le imposte sul reddito spese a conto economico nel 2010 sono complessivamente pari ad euro 430.518.

Imposte correnti	
IRES	372.237
IRAP	58.281
Imposte differite	0
Imposte anticipate	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	430.518

L'IRES di competenza 2010 è di euro 372.237, quantificata moltiplicando l'imponibile fiscale per l'aliquota IRES vigente.

Per tale importo è stato iscritto il debito per IRES dovuto nei confronti della controllante Emi Holding S.p.A., a seguito del trasferimento alla consolidante di imponibile fiscale di segno positivo, ai sensi dell'art. 118, co. 1 T.U.I.R.. Tale debito è stato poi stornato, nello stesso esercizio, per rinuncia al credito da parte della

società capogruppo, come da accordo di consolidamento sottoscritto fra le parti, con conseguente generazione di una sopravvenienza attiva.
L'IRAP di competenza dell'anno 2010 è pari ad euro 58.281.

Sez. 15 - NUMERO MEDIO DIPENDENTI.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrate variazioni nell'organico aziendale: l'azienda non si è avvalsa di personale dipendente.

Sez. 16 - COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI E SINDACI.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Amministratori (n. 1)	zero	zero	zero
Sindaci (n. 3)	21.720	21.720	20.680

L'assemblea degli azionisti non ha deliberato alcun compenso a favore dell'amministratore unico Paolo De Matteis Larivera.
L'ammontare dei compensi spettanti al Presidente ed ai componenti effettivi del Collegio Sindacale è pari a Euro 21.720.

Amministratori	0
Sindaci	21.720
Totale corrisposto	21.720

Sez. 22 - CONTRATTI DI LEASING.

Con riferimento all'unico contratto di leasing, già operativo nel corso del 2010, che comporta l'assunzione da parte della società della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti il bene oggetto del contratto, si evidenziano i valori che si sarebbero esposti in bilancio in caso di contabilizzazione con il "metodo finanziario" in luogo di quello "patrimoniale" effettivamente utilizzato.

	Descrizione	IMMOBILE Z.I.CAMPOBASSO"GLOBO" CONTR. N.1226725 UNICREDIT	
		Anno in corso	Anno Precedente
1)	Debito residuo verso il locatore	2.497.404	0
2)	Oneri finanziari	53.616	0
3)	Valore complessivo lordo dei beni locati alla data di chiusura	4.586.541	0
4)	Ammortamenti effettuati nell'esercizio	2.089.137	0
5)	Valore del fondo di ammortamento a fine esercizio	2.089.137	0
6)	Rettifiche / riprese di valore ±	0	0
	Valore complessivo netto dei beni locati	2.497.404	0
7)	Maggior valore netto dei beni riscattati rispetto al valore contabile	0	0

La società Larivera Immobiliare S.p.A. ha stipulato un ulteriore contratto di leasing immobiliare con Unicredit Leasing S.p.A., relativamente ad un complesso commerciale di mq 3.500 di superficie coperta, 7.000 mq di aree esterne, pertinenziali ed esclusive, destinate a verde, viabilità carrabile e pedonale e 150 posti auto a disposizione della clientela. La durata della locazione finanziaria è pari a 216 mesi con effetto dalla consegna e collaudo. Il corrispettivo globale è di euro 7.591.203 oltre iva (canone corrisposto alla firma del contratto di euro 1.422.638 e 216 canoni mensili di euro 28.691 oltre iva). Il prezzo di riscatto è stato convenuto in euro 1.422.638 oltre iva.

Tale struttura, inaugurata nel mese di dicembre 2010, è stata concessa in locazione ad una catena commerciale di primario interesse nazionale, sotto l'insegna "Decathlon". Il relativo contratto di locazione commerciale con Decathlon Italia S.r.l. è stato stipulato il 07/12/2010. La durata è stata convenuta in nove anni, rinnovabile per due ulteriori ed uguali periodi. La locataria ha facoltà di disdetta del contratto soltanto a partire dal quarto anno di locazione, con un preavviso di almeno dodici mesi.

Sez. 22bis - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (Art.22-bis)

Operazioni con parti correlate (art. 22-bis)

In tale sezione della nota integrativa vanno indicate le **operazioni realizzate con parti correlate** (tra cui società controllante, controllate direttamente/indirettamente), avendo cura di precisare le informazioni necessarie alla comprensione del bilancio, qualora le stesse siano **rilevanti e non siano state concluse a normali condizioni di mercato**.

Per "altre parti correlate" si intende soci, dirigenti con responsabilità strategiche, amministratori, sindaci, familiare stretto del dirigente/amministratore (es. coniuge/convivente, figli).

Secondo l'OIC va inserita anche l'operazione con parte correlata effettuata ad un prezzo di mercato, ma a condizioni di pagamento che non riflettono le normali condizioni di mercato.

Si ritiene che anche il finanziamento soci infruttifero, se rilevante, vada indicato.

Alla luce di tale interpretazione dell'OIC, si segnalano nuovamente i finanziamenti infruttiferi del socio Emi Holding S.p.A., il cui saldo al 31/12/2010 è di euro 771.202. Al 31/12/2009 il saldo era di euro 4.531.446.

PRIVACY

Privacy – avvenuta redazione del Documento Programmatico sulla sicurezza (punto 26, Allegato B), D.Lgs. 30.6.2003, n. 196).

La società nei termini stabiliti dal D.Lgs 196/03 ha aggiornato il Documento Programmatico sulla Sicurezza adottando le misure minime di sicurezza.

ARTICOLO 2497 BIS c.c.

Informativa ai sensi del 2497 - bis C.C.

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che la società Larivera Immobiliare S.p.A. è interamente controllata e soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Emi Holding S.p.A., società avente sede in Campobasso alla contrada Colle delle Api snc, C.F. 00058820705, capitale sociale pari ad euro 9.000.000 i.v..

La Emi Holding S.p.A. controlla anche la società Larivera S.p.A., che svolge attività nel settore del trasporto pubblico locale e noleggio autobus.

La Larivera S.p.A. con unico socio, invece, controlla le società G.T.M. S.r.l., Immobiliare Due S.r.l. Unipersonale e Larivera Viaggi S.r.l. Unipersonale.

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione, anche nell'esercizio 2010, la Emi Holding S.p.A. dovrebbe conseguire un apprezzabile utile d'esercizio anche derivante dalla contabilizzazione per competenza del dividendo che dovrebbe percepire dalla società controllata Larivera S.p.A.. Di seguito vengono riportati i dati economico-finanziari della società Emi Holding S.p.A. e quelli relativi all'esercizio precedente.

Si precisa che ad oggi né il bilancio di esercizio al 31/12/2010 della Emi Holding S.p.A. né quello della società controllata Larivera S.p.A. sono stati ancora approvati per cui nel bilancio della controllante non è stato ancora contabilizzato alcun dividendo.

Situazione patrimoniale e finanziaria

ATTIVO	dati dell'esercizio	esercizio precedente
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI	18.793.062	18.119.855
C) ATTIVO CIRCOLANTE	2.684.560	4.868.930
D) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE ATTIVO	21.477.622	22.988.785
PASSIVO E NETTO	dati dell'esercizio	esercizio precedente
A) PATRIMONIO NETTO	15.213.748	16.471.575
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	967.228	967.228
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	0	0
D) DEBITI	5.296.646	5.549.982
E) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE PASSIVO E NETTO	21.477.622	22.988.785

Conto economico

	dati dell'esercizio	esercizio preced.
valore della produzione	185	3
costi della produzione	339.989	1.196.961
valore della produzione netta	-339.804	-1.196.958
gestione finanziaria	-10.946	2.316.512
gestione straordinaria	7.320	-177.532
risultato prima delle imposte	-343.430	942.022
imposte	0	0
risultato netto	-343.430	942.022

Nella tabella che segue si segnalano inoltre i rapporti intercorsi, nel corso dell'esercizio, con la società controllante e con le altre società soggette all'attività di direzione e coordinamento da parte della Emi Holding S.p.A.:

Rapporti commerciali e diversi

Denominazione	Saldi al 31/12/2010				Esercizio 2010						
	crediti	debiti	garanzie	impegni	Costi			Ricavi			
					beni	servizi	altro	Beni	servizi	altro	
Vs/Emi Holding Spa											
Vs/ Larivera S.p.A.										492.198	
Vs/ GTM Srl											
Vs/ Immobiliare Due Srl Unipersonale											
Vs/ Larivera Viaggi S.r.l.											

La società Larivera Immobiliare S.p.A. ha concesso in locazione, in data 29/07/2004, alla società Larivera S.p.A. un immobile sito in Campobasso alla contrada Colle delle Api adibito ad uffici, officina e rimessa autobus.

Rapporti finanziari

Denominazione	Saldi al 31/12/2010				Esercizio 2010	
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Oneri	Proventi
Vs/Emi Holding Spa	1.803	771.202				
Vs/ Larivera S.p.A.		549.537				
Vs/ GTM Srl						
Vs/ Immobiliare Due Srl Unipersonale						
Vs/ Larivera Immobiliare S.p.A						

Il debito verso la Emi Holding S.p.A. è relativo a finanziamento soci infruttifero.

Il credito verso la controllante Emi Holding S.p.A. per rapporti finanziari, di euro 1.803, è l'ammontare del credito tributario per ritenute subite su interessi attivi trasferito alla Emi Holding S.p.A. in virtù dell'adesione al regime di consolidato fiscale ai sensi dell'art. 118 T.U.I.R..

Il debito di euro 549.537 della società Larivera Immobiliare S.p.A. verso la società Larivera S.p.A. è sorto in seguito al conferimento nella Larivera S.p.A. di un credito da parte della Emi Holding S.p.A..

CONCLUSIONI.**CONTO ECONOMICO**

Si specificano la natura e la consistenza delle componenti reddituali registrate nel corso dell'anno 2010:

<u>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.151.411
<i>RICAVI IMM. STRUMENTALI IMPRESE IMMOBILIARI</i>	<i>2.151.411</i>
5) Altri ricavi e proventi	
b) Altri ricavi e proventi	98.844
<i>PLUSVALENZE DA LEASE-BACK SOC.IMMOBILIARI.</i>	<i>98.844</i>
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	98.844
<u>A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	2.250.255
<u>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	
6) <i>materie prime, suss, di cons. e merci</i>	<i>1.455</i>
CANCELLERIA	1.195
BIGLIETTI E STAMPATI	260
7) <i>per servizi</i>	<i>123.739</i>
MANUT.E RIPARAZ.BENI PROPRI 5%	1.043
ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE	8.072
COMPENSI SINDACI - PROFESSIONISTI	21.720
COMP.PROF.ATTINENTI ATTIVITA'	1.275
SPESE LEGALI	36.783
SPESE POSTALI E DI AFFRANCATURA	664
SPESE DI RAPPR. NON INERENTI	1.115
ONERI BANCARI	12.143
ALTRI COSTI PER SERVIZI	209
ALTRI SERVIZI DEDUCIBILI	152
SPESE INCASSO	85
POLIZZE FIDEIUSS. AVV. DI ACCERT.	1.107
VISURE CAMERALI-IPOTEC. - CATASTALI	112
PREMI ASSICURATIVI	11.683
SPESE-COMPENSI COLLEG.ARBITRALE	26.340
ONERI BANCARI OPERAZ. LEASE BACK	1.236
8) <i>per godimento di beni terzi</i>	<i>204.655</i>
FITTI PASSIVI (BENI IMMOBILI)	4.068
CAN. DI LEAS.BENI IMMOB.DEDUCIB.	110.000
CANONI DI LEASING BENI IMMOB. IND	27.500
CAN.LEAS.QUOTA INT.BENI IMM.IND	53.616
ALTRI COSTI P/GOD. BENI TERZI DED	260
SPESE IMMOBILE "GLOBO" CAMPOBASSO	9.133
ALTRI COSTI GOD.BENI TERZI "GLOBO"	78
10) <i>ammortamenti e svalutazioni</i>	
a) <i>ammort.immobiliz.immateriali</i>	<i>8.431</i>
AMM.TO COSTI DI IMPIANTO	250
AMM.TO COSTI DI AMPLIAMENTO	1.220
AMM.LAV.STRAORD.BENI TERZI	6.961
b) <i>ammort.immobilizz.materiali</i>	<i>417.986</i>

AMM.TO ORD.FABB.IND.LI E COM.	412.309
AMM.TO ORD.IMP.GEN.	590
AMM.TO ORD.IMP.SPEC.	1.703
AMM.TO ORD.ATT.IND.LI E COMM.	143
AMM.TO ORD. ATTR. VAR. E MIN.	14
AMM.TO ORD. ALTRI BENI	3.227
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	426.417
<i>12) accantonamenti per rischi</i>	2.369
ACC.TO F.DO RIS.P/CONTR. FISCALI	2.369
<i>14) oneri diversi di gestione</i>	270.473
IMPOSTA DI BOLLO	718
IMPOSTA COM.SUGLI IMM-ICI	170.114
IMPOSTA DI REGISTRO	24.507
IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI	168
TASSE DI CONCESSIONE GOVERNATIVE	517
DIRITTI CAMERALI	768
ALTRE IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	10
IMPOSTE E TASSE INDEDUCIBILI	11
CONTR.UNIFICATO CAUSE GIUDIZIA	250
IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI ASSICURAZ	1.710
DIRITTI DI NOTIFICA CAUSE GIUDIZ	7
IMPOSTA DI REGISTRO x OPZIONE IVA	7.711
PERDITE SU CREDITI	50.000
MULTE E AMMENZE INDEDUCIBILI	8.560
ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	103
ALTRI ONERI DI GEST. DEDUC.	5.319
B) <u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	1.029.108
A-B <u>TOTALE DIFF.TRA VAL. E COSTI PROD.</u>	1.221.147
C) <u>PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</u>	
<i>16) Altri proventi finanziari</i>	
d) <i>Proventi finanz. diversi dai precedenti</i>	
d4) <i>da altri</i>	20.607
INT.ATT.SU DEPOSITI BANCARI	6.679
INT.ATT.CRED.IMPOS.(IVA,...)	13.925
ALTRI INTERESSI ATTIVI	3
d)TOTALE proventi finanz.diversi dai precedenti	20.607
16 <u>TOTALE Altri proventi finanziari:</u>	20.607
<i>17) interessi e altri oneri finanziari da:</i>	
d) <i>debiti verso banche</i>	396.180
INT.PASS.SUI DEB.V/BAN.DI CR.ORD	8.599
INTERESSI PASSIVI SU MUTUI	378.357
INT.PASS.DED.SU DEBITI TRIBUTARI	8.017
INTERESSI PASS. DI MORA SU MUTUI	1.207
f) <i>altri debiti</i>	420.111
INTERESSI PASS.COMM.DED.NO ROL	78
PERDITE SU DERIVATI SWAP	420.033
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	816.291
15+16-17+/-17bis totale diff.proventi e oneri finanz.	-795.684

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20) <i>Proventi straordinari</i>	
c) <i>altri proventi straord.(non rientr.n.5)</i>	559.269
SOPR.ATT.ESTR. ALL' ATT.TASSAB.	26.813
SOPR.ATT.ESTR.ALL' ATT.NON TASS.	160.219
SOP.ATT.REM.PERDITE CONS.FISCALE	372.237
20) TOTALE proventi straordinari	559.269
21) Oneri straordinari	
c) <i>imposte relative a esercizi precedenti</i>	3.268
IMPOSTE ESERCIZI PRECEDENTI	459
IMPOSTA REGISTRO ESERCIZI PRECEDENTI	2.809
d) <i>altri oneri straordinari</i>	50.365
SOPR.PAS.ESTR.ALL'ATT.DED.	19.922
SOPR.PAS.ESTR.ALL' ATT.INDED.	7.970
MULTE E AMM.IND. x SANZ. ANNI PR.	22.473
21) TOTALE oneri straordinari	53.633
20-21 <u>TOTALE DELLE PARTITE STRAORD.</u>	505.636
A-B+C+-D+-E TOTALE RIS.PRIMA DELLE IMP.	931.099
22) imposte redd.eserc.correnti,differite,antic	
a) <i>imposte correnti</i>	430.518
IRAP DELL'ESERCIZIO	58.281
IRES DELL'ESERCIZIO	372.237
22 TOTALE Imposte redd. exerc. correnti, differite, antic.	430.518
23) <u>Utile (perdite) dell'esercizio</u>	<u>500.581</u>

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Campobasso, 22 aprile 2011

L'amministratore unico
(Paolo De Matteis Larivera)

Dichiarazione di conformità dell'atto

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Milano autorizzata con prov. prot. n. 3/4774/2000 del 19.07.2000 e successive integrazioni del Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate – Ufficio delle Entrate di Milano.

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese.



Società con unico socio
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Emi Holding S.p.A.
con sede legale in Campobasso alla contrada Colle delle Api – P.iva 00058820705
Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703

Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703
VIA TORINO 2 - 20123 MILANO MI
Numero R.E.A 1871961
Registro Imprese di MILANO n. 01418530703
Capitale Sociale € 15.000.000,00 i.v.

Relazione sulla gestione al bilancio chiuso al 31/12/2010

Signori soci,

il bilancio chiuso al 31/12/2010, che sottoponiamo alla vostra approvazione, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto con l'osservanza delle disposizioni in materia previste dal codice civile, come modificate dai D. Lgs. n. 127/91, n. 6/2003 e n. 37/2004.

Il bilancio rileva un utile di euro 500.581, contro un utile di euro 896.325 registrato al 31/12/2009 ed un utile di euro 197.308 registrato al 31/12/2008.

Si riconferma positivo il risultato della gestione caratteristica.

Il valore della produzione ammonta a euro 2.250.225, in aumento rispetto all'anno precedente, in cui si registrava il risultato di euro 1.942.936. Le prospettive reddituali della società sono particolarmente interessanti se si considera che importanti contratti, stipulati con Cosmo S.r.l. (per un canone annuale di euro 220.000), Decathlon Italia S.r.l. (per un canone annuale di euro 320.000) e Astra Logistic & Consulting S.r.l. (ad un canone annuo di euro 60.000) hanno riverberato il proprio effetto nel conto reddituale soltanto parzialmente. Infatti, due contratti hanno iniziato a produrre effetti da marzo 2010, mentre Decathlon da dicembre 2010.

Nell'area straordinaria del conto reddituale si segnala la sopravvenienza attiva di euro 372.237. Infatti, gli accordi contrattuali di adesione al consolidato fiscale, ai sensi

dell'art. 118, co. 1 T.U.I.R., stabiliscono la rinuncia preventiva da parte delle società aderenti a qualsivoglia provento derivante dalla cessione di benefici fiscali ad altre società operanti nel perimetro del consolidamento. Di conseguenza, al conto reddituale è stata spesa un IRES di euro 372.237 con contestuale apertura di un debito di pari importo nei confronti della controllante Emi Holding S.p.A. per una perdita fiscale da quest'ultima trasferita. Allo stesso tempo, tale debito è stato stornato, per effetto del suddetto accordo, generando una sopravvenienza attiva di pari importo evidenziata nell'area straordinaria del conto economico.

Il risultato prima delle imposte varia da un utile di euro 1.928.077, registrato al 31/12/2009, ad un utile di euro 430.518 al 31/12/2010. Il migliore risultato del passato esercizio deve, tuttavia, essere attribuito soprattutto ad eventi straordinari. In particolare si segnala la contabilizzazione di una sopravvenienza attiva per un lodo arbitrale favorevole alla società di euro 1.751.470.

Nel conto economico sono state spese quote di ammortamento di euro 417.986.

Le imposte spese per competenza nel conto economico, fermo restando l'adesione della società al regime di consolidato fiscale ai sensi dell'art. 118 T.U.I.R., sono pari ad euro 372.237.

LINEE DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ E PRINCIPALI INIZIATIVE REALIZZATE

Nel corso dell'esercizio la società ha continuato a svolgere la propria attività principale nel settore della locazione immobiliare a terzi.

Considerato il contesto nazionale in cui si è operato, la società ha perseguito una linea di gestione che, pur mirando a mantenere e possibilmente migliorare i livelli di redditività raggiunti in precedenza, ha creato le basi per garantire la sostenibilità dei risultati nel tempo.

Per il futuro, infatti, il *management* si propone di continuare a massimizzare il rendimento degli attivi della società, sfruttando i margini ancora inespressi, dalla contrattualistica in essere.

Posti questi obiettivi, il *management* si aspetta di determinare un ulteriore incremento dei ricavi attraverso la definitiva conclusione delle trattative di rinegoziazione di alcuni contratti, già in corso dallo scorso anno e attraverso la realizzazione di nuove iniziative.

Nel mese di marzo 2010, la società ha inaugurato una nuova struttura commerciale, finanziata tramite un'operazione di *leasing* immobiliare.

La nuova struttura, oltre a garantire apprezzabili sinergie con l'adiacente Centro Commerciale "Monforte", in termini di aumento del valore immobiliare dell'area, ha

contribuito già dall'esercizio 2010 ad un incremento dei ricavi, come da contratto stipulato con la società Cosmo S.r.l., operante sotto l'insegna "Globo".

Nel corso del 2010, la società ha acquistato un immobile sito nella zona industriale di Campochiaro (CB) consistente in un capannone di mq 3.600 oltre mq 200 di palazzina uffici, per il quale è stato sottoscritto in data 31/03/2010 un contratto di locazione con la società Astra Logistic & Consulting S.r.l. ad un canone annuo di euro 60.000 oltre iva.

Nel mese di dicembre 2010, la società ha inaugurato un'ulteriore struttura commerciale, finanziata tramite un'operazione di *leasing* immobiliare, nella zona industriale di Campobasso, locata alla Decathlon Italia S.r.l.. Infatti, la Larivera Immobiliare S.p.A. nel corso del 2010 ha stipulato un ulteriore contratto di leasing immobiliare con Unicredit Leasing S.p.A., relativamente ad un complesso commerciale di mq 3.500 di superficie coperta, 7.000 mq di aree esterne, pertinenziali ed esclusive, destinate a verde, viabilità carrabile e pedonale e 150 posti auto a disposizione della clientela. Tale contratto, con durata della locazione finanziaria di 216 mesi da consegna e collaudo, prevede un corrispettivo globale di euro 7.591.203 oltre iva (canone corrisposto alla firma del contratto di euro 1.422.638 e 216 canoni mensili di euro 28.691 oltre iva). Il prezzo di riscatto è stato convenuto in euro 1.422.638 oltre iva. Il contratto di locazione commerciale stipulato il 07/12/2010, con Decathlon Italia S.r.l., ha ad oggetto l'immobile, inaugurato nel mese di dicembre 2010, costruito tramite il contratto di sale e lease back. La durata della locazione commerciale è stata convenuta in nove anni, rinnovabile per due ulteriori ed uguali periodi. La locataria ha facoltà di disdetta del contratto soltanto a partire dal quarto anno di locazione, con un preavviso di almeno dodici mesi.

Anche l'ulteriore struttura locata alla Decathlon Italia S.r.l., oltre a contribuire già nell'esercizio 2010 ad un incremento dei ricavi, garantirà apprezzabili sinergie con le altre strutture commerciali realizzate nella zona industriale di Campobasso, con un conseguente aumento del valore immobiliare dell'area.

E' da rilevare, ancora, come la società stia continuando i lavori di realizzazione di ulteriori dieci piani, ad ampliamento dell'edificio locato alla società Larivera S.p.A. e che sarà destinato alla locazione di superfici ad uso ufficio.

La società sta realizzando, inoltre, su un terreno edificabile sito in Ripalimosani (CB) alla contrada Pescofarese, la nuova sede della società Larivera S.p.A.. Tale società è attualmente conduttrice dell'immobile sito in Campobasso alla contrada Colle delle Api, che la società Larivera Immobiliare S.p.A. ha in progetto di riconvertire ad area commerciale/direzionale.

Ulteriori nuove iniziative immobiliari sono in corso di definizione nel comune di Termoli (CB), al viale Padre Pio ed alla contrada Petrarca, zona Sinarca.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

La società non si avvalsa di personale dipendente.

Andamento della gestione

Il conto economico e lo stato patrimoniale di seguito riportati sono stati riclassificati secondo il metodo del "valore della produzione" per il primo e con il metodo della "liquidità ed esigibilità" per il secondo.

CONTO ECONOMICO <i>(Euro)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.151.411	1.942.836
Variazione rim. prodotti in corso di lavorazione, semil. e finiti	0	0
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
Incrementi immobilizzi per lavori interni	0	0
Altri ricavi e proventi	98.844	100
Valore della produzione	2.250.255	1.942.936
<i>variazione annua</i>	<i>15,82%</i>	
Costi per materie prime	1.455	927
Costi per servizi	123.739	98.872
Variazione delle rim. materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
Valore aggiunto	2.125.061	1.843.137
<i>variazione annua</i>	<i>15,30%</i>	
Costi per godimento beni di terzi	-204.655	-4.068
Oneri diversi di gestione	-270.471	-181.862
Svalutazione crediti	0	0
Costi per il personale	0	0
EBITDA	1.649.935	1.657.207
<i>variazione annua</i>	<i>-0,44%</i>	
Svalutazione immobilizzazioni finanziarie	0	0
Accantonamenti per rischi	-2.369	-2.000.000
Amm.to immobilizzazioni immateriali	-8.431	-1.220
Amm.to immobilizzazioni materiali	-417.986	-407.411
EBIT	1.221.149	-751.424
<i>variazione annua</i>	<i>-262,51%</i>	
Proventi/(oneri) finanziari netti	-795.684	-946.521
Proventi/(oneri) straordinari netti	505.636	3.626.023
Risultato ante imposte	931.101	1.928.077
<i>variazione annua</i>	<i>-51,71%</i>	
Imposte dell'esercizio	430.518	1.031.752
Risultato netto d'esercizio complessivo	500.583	896.325
<i>variazione annua</i>	<i>-44,15%</i>	

STATO PATRIMONIALE	31/12/2010	31/12/2009
<i>(Euro)</i>		
ATTIVITA'		
Denaro e valori in cassa	442	593
Assegni	13.678	0
Banche c/c	1.218.818	1.235.750
Liquidità immediate	1.232.938	1.236.343
<i>variazione annua</i>	<i>-0,27%</i>	
Crediti commerciali	44.041	60.610
Crediti tributari	2.169	1.411.429
Ratei e risconti attivi	4.074.480	2.268.272
Altri crediti a breve	5.708	19.375
Liquidità differite	4.126.398	3.759.685
<i>variazione annua</i>	<i>9,75%</i>	
Disponibilità	0	0
<i>variazione annua</i>		
Attivo corrente	5.359.336	4.996.028
<i>variazione annua</i>	<i>7,27%</i>	
Immobilizzazioni materiali	29.433.771	30.338.756
Immobilizzazioni immateriali	248.124	3.660
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Attivo immobilizzato	29.681.895	30.342.416
<i>variazione annua</i>	<i>-2,18%</i>	
Totale attivo netto	35.041.231	35.338.444
<i>variazione annua</i>	<i>-0,84%</i>	
Investimenti extra-industriali	0	0
Capitale investito	35.041.231	35.338.444
<i>variazione annua</i>	<i>-0,84%</i>	
PASSIVITA'		
Debiti commerciali	241.713	199.687
Debiti v/banche a breve	766.416	858.861
Acconti e caparre da clienti	0	78.750
Debiti tributari	1.469.760	922.942
Ratei e risconti passivi	2.836.953	84.035
Dediti v/altri finanziatori entro	0	240.000
Altri debiti	23.061	23.060
Passivo corrente	5.337.903	2.407.334
<i>variazione annua</i>	<i>121,73%</i>	
Debiti v/altri finanziatori	1.320.738	5.570.983
<i>debiti v/soci per finanziamenti</i>	<i>771.202</i>	<i>4.531.446</i>
<i>debiti v/altri finanziatori</i>	<i>549.536</i>	<i>1.039.537</i>
Debiti v/banche per mutui	10.272.520	13.941.626
Clienti c/anticipi esig. oltre l'eserc. succ.	413.166	413.166
Debiti tributari esigibili oltre l'eserc. succ.	15.808	34.349
Fondo per rischi e oneri	2.125.834	2.135.124
Passivo consolidato	14.148.066	22.095.247

<i>variazione annua</i>	-35,97%	
Capitale di terzi	19.485.969	24.502.581
<i>variazione annua</i>	-20,47%	
Capitale sociale	15.000.000	9.000.000
Riserve	54.681	939.538
Utile (perdite) portati a nuovo	0	0
Risultato netto d'esercizio	500.581	896.325
Patrimonio netto	15.555.262	10.835.862
<i>variazione annua</i>	43,55%	
Totale passivo	35.041.231	35.338.444
<i>variazione annua</i>	-0,84%	

INDICATORI DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO	2010	2009	2008	2007	2006
ROA = (Ro/Attivo Totale netto)*100	3,48%	-2,13%	3,10%	3,58%	3,41%
ROE= (Reddito netto/Capitale netto)*100	3,22%	8,27%	2,15%		

VARIAZ. (2010-2009)	VARIAZ. (2009-2008)	VARIAZ. (2008-2007)
5,61%		-0,48%
-5,05%	6,13%	

INDICATORI FINANZIARI	2010	2009	2008	2007	2006
Indice di indebitamento = Capitale di terzi/Attivo tot. netto	0,56	0,69	0,73	0,77	0,77
Indice di copertura globale = (Cap. proprio+debiti consolid.) Attivo immobilizzato	1,00	1,02	0,94	0,97	0,93
Current ratio = Attivo corrente/passivo corrente	1,00	2,08	0,53	0,78	0,60
Rapporto di leva Finanziaria = Debito/Equity	0,71	1,37	1,76	3,44	3,42

VARIAZ. (2010-2009)	VARIAZ. (2009-2008)	VARIAZ. (2008-2007)
-0,14	-0,04	-0,04
-0,02	0,08	-0,03
-1,07	1,55	-0,25
-0,66	-0,40	-2,07

Il ROA indica la capacità delle fonti finanziarie investite di generare reddito operativo. La gestione caratteristica riporta un valore positivo lordo con un EBITDA in crescita rispetto allo scorso esercizio del 5,61%.

Il ROE indica l'efficienza globale del complesso delle scelte aziendali. L'indice a chiusura esercizio 2010 è pari al 3,22%, ciò esprime la redditività del capitale netto in funzione della capacità dell'azienda di autofinanziare il suo sviluppo con i mezzi prodotti dalla sua gestione.

L'indice di indebitamento è sostanzialmente in linea con lo scorso esercizio, tuttavia si può notare come il ricorso al capitale di terzi si sia ridotto dello 0,13%. La società evidenzia un buon equilibrio finanziario in quanto le passività correnti trovano ampia copertura nell'attivo corrente, questo sottolinea la capacità dell'azienda di far fronte ai propri impegni a breve termine con il proprio capitale circolante. Il current ratio, infatti, è pari a 1,00.

Gli investimenti aziendali trovano una stabile copertura finanziaria con un indice di copertura globale pari a 1,00, a dimostrare la totale copertura dell'attivo immobilizzato con il patrimonio netto e con il passivo consolidato.

Il rapporto di leva finanziaria (calcolato come rapporto fra debiti verso banche e patrimonio netto) si riconferma con una variazione ampiamente positiva anche per questo esercizio con un valore pari a 0,71. In tal senso ha influito positivamente l'incremento del 66,66% del capitale sociale nell'ambito dell'aggregato del patrimonio netto.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, n. 1), c.c. si precisa che, nel corso del periodo amministrativo, l'azienda non ha sostenuto costi di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non possiede alla data del 31/12/2010 proprie quote, né azioni o quote di società controllanti. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio 2010.

Nulla pertanto da rilevare ai fini dell'art. 2428 comma 2 punti 3 e 4 del codice civile.

Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

La società Larivera Immobiliare S.p.A. è interamente controllata e soggetta all'attività di direzione e coordinamento, ex art. 2497 c.c., da parte della Emi Holding S.p.A., società avente sede in Campobasso alla contrada Colle delle Api snc, C.F. 00058820705, Capitale Sociale pari ad euro 9.000.000 i.v..

La Emi Holding S.p.A. controlla anche la società Larivera S.p.A., che svolge attività nel settore del trasporto pubblico locale e noleggio autobus.

La Larivera S.p.A. con unico socio, invece, controlla le società G.T.M. S.r.l., Immobiliare Due S.r.l. Unipersonale e Larivera Viaggi S.r.l. Unipersonale.

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione, anche nell'esercizio 2010, la Emi Holding S.p.A. dovrebbe conseguire un apprezzabile utile d'esercizio anche derivante dalla contabilizzazione per competenza del dividendo che dovrebbe percepire dalla società controllata Larivera S.p.A.. Di seguito vengono riportati i dati economico-finanziari della società Emi Holding S.p.A. e quelli relativi all'esercizio precedente.

Si precisa che ad oggi né il bilancio di esercizio al 31/12/2010 della Emi Holding S.p.A. né quello della società controllata Larivera S.p.A. sono stati ancora approvati per cui nel bilancio della controllante non è stato ancora contabilizzato alcun dividendo.

Nella tabella che segue si segnalano inoltre i rapporti intercorsi, nel corso dell'esercizio, con la società controllante e con le altre società soggette all'attività di direzione e coordinamento da parte della Emi Holding S.p.A.:

Rapporti commerciali e diversi

Denominazione	Saldi al 31/12/2010				Esercizio 2010						
	crediti	debiti	garanzie	impegni	Costi			Ricavi			
					beni	servizi	altro	Beni	servizi	altro	
Vs/Emi Holding Spa											
Vs/ Larivera S.p.A.									492.198		
Vs/ GTM Srl											
Vs/ Immobiliare Due Srl Unipersonale											
Vs/ Larivera Viaggi S.r.l.											

La società Larivera Immobiliare S.p.A. ha concesso in locazione, in data 29/07/2004, alla società Larivera S.p.A. un immobile sito in Campobasso alla contrada Colle delle Api adibito ad uffici, officina e rimessa autobus.

Rapporti finanziari

Denominazione	Saldi al 31/12/2010				Esercizio 2010	
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Oneri	Proventi
Vs/Emi Holding Spa	1.803	771.202				
Vs/ Larivera S.p.A.		549.537				
Vs/ GTM Srl						
Vs/ Immobiliare Due Srl Unipersonale						
Vs/ Larivera Immobiliare S.p.A.						

Il debito verso la Emi Holding S.p.A. è relativo a finanziamento soci infruttifero.

Il credito verso la controllante Emi Holding S.p.A. per rapporti finanziari, di euro 1.803, è l'ammontare del credito tributario per ritenute subite su interessi attivi trasferito alla Emi Holding S.p.A. in virtù dell'adesione al regime di consolidato fiscale ai sensi dell'art. 118 T.U.I.R..

Il debito di euro 549.537 della società Larivera Immobiliare S.p.A. verso la società Larivera S.p.A. è sorto in seguito al conferimento nella Larivera S.p.A. di un credito da parte della Emi Holding S.p.A..

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, n. 6-bis), c.c. si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Considerata una struttura del passivo ad elevato sfruttamento della leva finanziaria, la società ha inteso sottoscrivere strumenti finanziari derivati per la copertura del rischio di interesse a cui è esposta.

In particolare, la società ha stipulato contratti di *interest rate swap* per mezzo dei quali ha provveduto a trasformare in tasso fisso tutte la principale esposizione finanziaria che originariamente era stata negoziata ad un tasso variabile.

Nello specifico, si tratta dei due mutui ipotecari stipulati con Mediocredito Italiano S.p.A., già Banca Intesa S.p.A..

Il contratto IRS garantisce la società dal rischio di interesse, trasformando il tasso variabile alla base dei contratti di mutuo, in un tasso fisso.

Nel conto reddituale 2010 sono state spesati nell'area finanziaria oneri per euro 420.111. Lo scorso anno si era registrata una componente negativa di reddito di euro 347.800.

La controparte *swap* delle operazioni risulta essere Unicredit S.p.A. e le condizioni dei contratti sono di seguito riportate:

- **Mutuo Medio Credito Italiano 1**

Debito residuo: Euro 7.904.892

Data contratto IRS: 16.09.2008

Decorrenza del contratto IRS: 30.09.2008

Scadenza del contratto IRS: 31.12.2022

Periodicità dei flussi: Trimestrale

Parametro: Euribor 3 mesi

Tasso fisso pagato da Larivera Immobiliare S.p.A.: 4,7900%

- **Mutuo Medio Credito Italiano 2**

Debito residuo: Euro 2.213.913

Data contratto IRS: 16.09.2008

Decorrenza del contratto IRS: 30.09.2008

Scadenza del contratto IRS: 31.12.2022

Periodicità dei flussi: Trimestrale

Parametro: Euribor 3 mesi

Tasso fisso pagato da Larivera Immobiliare S.p.A.: 4,7900%

Sedi secondarie

La Società ha sede legale in Milano alla via Torino n. 2 e sede amministrativa in Campobasso alla contrada Colle delle Api.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si sono registrati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

In relazione all'andamento della gestione, si assisterà nel corso del 2011, ad un incremento dei ricavi soprattutto in virtù del contratto di locazione commerciale, sottoscritto in data 07/12/2010, con la Decathlon Italia S.r.l. (per un corrispettivo fissato per la prima annualità in euro 320.000 oltre iva).

Privacy - Documento programmatico sulla sicurezza (DPS)

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, si dà atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali secondo i termini e le modalità ivi indicate. Il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile.

Termine di convocazione dell'Assemblea

Ai sensi dell'art. 2364, comma 2, c.c. si precisa che la convocazione dell'Assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio 2010 è avvenuta entro i 180 giorni (anziché gli ordinari 120) successivi alla data di chiusura dell'esercizio sociale. Si è determinata, infatti, da parte dell'organo amministrativo la necessità di avere un maggior lasso di tempo utile a rappresentare in bilancio in modo intellegibile le importanti operazioni immobiliari e di sale and lease back compiute nel periodo amministrativo 2010.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'Assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Utile d'esercizio al 31.12.2010	EURO	500.581
a Riserva legale	Euro	25.029
a Dividendi	Euro	475.552

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Campobasso, 22 aprile 2011

L'amministratore unico
Paolo De Matteis Larivera

Dichiarazione di conformità dell'atto:

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Milano autorizzata con prov. prot. n. 3/4774/2000 del 19.07.2000 e successive integrazioni del Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate – Ufficio delle Entrate di Milano.

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese.



Società con unico socio
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Emi Holding S.p.A.
con sede legale in Campobasso alla contrada Colle delle Api – P.iva 00058820705
Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703

Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703
VIA TORINO 2 - 20123 MILANO MI
Numero R.E.A 1871961
Registro Imprese di MILANO n. 01418530703
Capitale Sociale € 15.000.000,00 i.v.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AI SENSI DELL'ART.14 DEL D.LGS 27/01/2010 N°39 E DE LL' ART. 2429 COD. CIVILE

SUI RISULTATI

DELL'ESERCIZIO 31 DICEMBRE 2010

Signori azionisti,

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, che l'organo amministrativo sottopone alla Vostra approvazione nei termini di Legge, è stato redatto secondo le disposizioni di Legge ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione sulla gestione. I documenti sono stati messi a disposizione del collegio sindacale nel rispetto del termine imposto dall'art.2429 Cod. Civile.

Il D.Lgs. 17 gennaio 2003 n°6 ha separato l'attività di vigilanza dalla funzione di revisione legale dei conti; per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 siano stati incaricati, in sede di deliberazione di nomina, di svolgere entrambe le funzioni.

PARTE PRIMA**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE****INCARICATO DELLA REVISIONE LEGALE DEI CONTI****SUL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2010*****Articolo 14 del D.Lgs. n°39 del 27/01/2010***

Abbiamo provveduto, ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. 39/2010 n°39, alla revisione legale del bilancio d'esercizio della società chiuso al 31/12/2010, al fine di poter esprimere un giudizio sul bilancio stesso.

Nell'ambito della nostra attività di controllo contabile abbiamo verificato:

- nel corso dell'esercizio e con periodicità trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione;
- la corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili ed agli accertamenti eseguiti nonché la conformità dello stesso con le disposizioni di legge. La nostra attività è stata pianificata e rivolta all'acquisizione degli elementi necessari per poter accertare che il bilancio non fosse viziato da errori significativi tali da comprometterne l'attendibilità

L'attività di revisione si è basata su verifiche a campione che ci hanno consentito di accertare la sostanziale corretta imputazione dei costi e dei ricavi nonché la loro corretta classificazione.

Il lavoro di verifica contabile ha incluso la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili impiegati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano la comparazione con i valori dell'esercizio precedente, secondo quanto richiesto dalla legge; per il giudizio relativo

al bilancio dell'esercizio precedente si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 08 aprile 2009.

Il bilancio dell'esercizio, sottoposto all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci, presenta le seguenti risultanze riepilogative, espresse in unità di euro:

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2010	
TOTALE ATTIVO	35.041.231
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	2.125.833
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAV. SUB	0
TOTALE DEBITI	14.523.183
RATEI E RISCONTI PASSIVI	2.836.953
PATRIMONIO NETTO	15.555.262

I criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio risultano i medesimi dell'esercizio precedente e sono stati analiticamente indicati in nota integrativa.

Il risultato di esercizio evidenzia un utile di esercizio di euro 500.581.

I valori complessivi di bilancio emergono dai seguenti prospetti:

PATRIMONIO NETTO

ATTIVO	2010	2009
IMMOBILIZZAZIONI		
Immobilizzazioni immateriali	248.124	3.660
Immobilizzazioni materiali	29.433.771	30.338.756
Finanziarie	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE		
Rimanenze		0
Crediti esigibili entro l'esercizio successivo	51.918	1.491.415
Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate	0	0
Disponibilità liquide	1.232.938	1.236.343
RATEI		
Ratei e risconti attivi	4.074.480	2.268.272
TOTALE	35.041.231	35.338.446

PASSIVO	2010	2009
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	15.000.000	9.000.000
Riserve	54.681	939.538
Utile (perdita) dell'esercizio	500.581	896.325
FONDI PER RISCHI ED ONERI	2.125.833	2.135.124
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
Fondo T.F.R.	0	0
DEBITI		
Debiti esigibili entro esercizio successivo	2.500.950	2.323.300
Debiti esigibili oltre esercizio successivo	12.022.233	19.960.124
RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	2.836.953	84.035

Nel seguente prospetto si riportano i dati del conto economico:

CONTO ECONOMICO	2010	2009
VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.151.411	1.942.836
Altri ricavi	98.844	100
COSTI DELLA PRODUZIONE		
Materie prime	1.455	927
Per servizi	123.739	98.872
Godimento beni di terzi	204.655	4.068
Ammortamenti	426.417	48.631
Accantonamenti	2.369	2.000.000
Oneri diversi di gestione	270.473	181.862
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
Interessi ed altri proventi finanziari	20.607	592
Interessi ed altri oneri finanziari	816.291	947.113
RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZ.		
Svalutazioni		
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
Proventi straordinari	559.269	3.360.741
Oneri straordinari	53.633	4.719
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		
Imposte sul reddito dell'esercizio	430.518	1.031.752
UTILE D'ESERCIZIO	500.581	896.325

Il collegio rileva che la società non ha emesso strumenti finanziari e che non sono stati costituiti patrimoni destinati, ai sensi dell'art.2447 bis Cod. Civile.

In relazione al disposto di cui all'art.36, comma 7, D.L. 223/2006, il costo complessivo dei fabbricati commerciali è stato assunto al netto del costo delle aree, quest'ultimo determinato sulla base dei valori di acquisizione. Gli ammortamenti relativi al valore dei fabbricati sono stati determinati secondo aliquote civilistiche parametrize al presumibile ciclo di utilizzazione degli immobili.

Come indicato in nota integrativa per quanto concerne l'informativa di cui all'art.2428, comma 2, punto 6 bis Cod. Civile, si è rilevato che la società ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati per esclusiva finalità di copertura del rischio di interesse, i cui effetti sul bilancio si sono concretizzati in un onere finanziario di euro 420.033.

La società, a fronte della operazione di sale and lease back posta in essere con la UNICREDIT LEASING S.p.A., ha conseguito una plusvalenza di euro 2.707.907, riscontata, ai sensi dell'art.2425 bis Cod. Civile, in base alla durata contrattuale del leasing. A tal riguardo, i criteri di contabilizzazione ed imputazione in bilancio dell'operazione sono stati verificati dal collegio.

Le ulteriori operazioni di investimento poste in essere nell'esercizio sono risultate coerenti con le capacità finanziarie e reddituali della società.

I ratei ed i risconti risultano iscritti secondo il criterio della competenza.

Sulla base delle raccomandazioni esposte nei precedenti esercizi, il Collegio rileva che sono stati fino ad oggi rispettati i programmi operativi delle società, con particolare riguardo al riassetto finanziario ed alla definizione del consistente contenzioso in essere, ad eccezione, tuttavia, di quello con la società P.M.A. S.n.c., in relazione al quale la società ha comunque istituito tra le passività un fondo rischi per euro 1.991.868 oltre al debito di euro 413.165 già riportato tra le esposizioni

sotto la voce "Clienti diversi c/anticipi", che rappresenta, unitamente al valore patrimoniale oggetto di contenzioso, il probabile indennizzo da riconoscere all'attore. In relazione a ciò, l'organo amministrativo ha altresì costituito un deposito vincolato presso la Banca UNICREDIT sul c/c n°82633, con una giacenza, al 31 dicembre 2010, di euro 1.202.854.

Il collegio richiama la necessità di contabilizzare le sanzioni e gli interessi conseguenti all'omesso versamento, nei termini, delle imposte iscritte in bilancio.

A nostro giudizio, ferme restando le prescrizioni innanzi richiamate, il bilancio in esame risulta redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31/12/2010, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo della società. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 14, comma 1, lett.e), D.Lgs. 27 gennaio 2010 n°39. A tale fine, con riferimento alle informazioni finanziarie, abbiamo letto la relazione sulla gestione e verificato la coerenza delle suddette informazioni finanziarie in essa contenute con il bilancio di esercizio della società per l'esercizio chiuso al 31/12/2010.

Con riferimento alle altre informazioni contenute nella relazione sulla gestione, le nostre procedure sono consistite esclusivamente nella lettura d'insieme delle stesse sulla base delle informazioni acquisite nel corso del lavoro di revisione svolto secondo le procedure indicate dal principio di revisione emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob.

A nostro giudizio, sulla base di dette attività, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società per l'esercizio chiuso al 31/12/2010.

PARTE SECONDA**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE****SULL'ATTIVITA' DI VIGILANZA****RESA NEL CORSO DEL 2010*****ARTICOLO 2429 comma 2, Cod. Civile***

La nostra attività relativa all'esercizio chiuso al 31/12/2010 è stata ispirata alle norme di comportamento del Collegio Sindacale, raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili. In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul principio di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato alle assemblee ordinarie dei soci ed alle sedute dell'organo amministrativo, svoltesi nel rispetto delle norme statuarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e sulla base di ciò possiamo ragionevolmente rilevare che le azioni deliberate sono risultate conformi alla legge e allo statuto sociale e non si sono rivelate manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

Con l'ottenimento delle informazioni dall'amministratore e dai responsabili delle rispettive funzioni aziendali e con l'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo vigilato sull'adeguatezza: a) dell'assetto organizzativo della società; b) del sistema amministrativo e contabile, nonché sulla affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da segnalare.

Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni di legge statuarie, siamo stati periodicamente informati dall'organo amministrativo sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle decisioni riguardanti le operazioni

straordinarie. In particolare, sono stati analizzati e discussi i dati sul cash - flow e sulla redditività aziendale prospettica, in relazione alle ulteriori iniziative strategiche intraprese dalla società, riguardanti, in particolare, l'ampliamento del Centro Commerciale "Monforte" di Campobasso.

La società, nell'ottica di un ulteriore consolidamento patrimoniale, ha deliberato, nel corso del 2010, l'aumento del capitale sociale sino ad euro 15 milioni.

I programmi imprenditoriali esaminati possono ritenersi coerenti con i flussi finanziari previsti e con la redditività prospettica aziendale.

Nel corso dell'esercizio è stata posta in essere un'importante operazione di sale and lease back relativamente ad un'area adiacente al centro commerciale Monforte, al fine della realizzazione, tramite stipula di un apposito contratto di leasing immobiliare, di un fabbricato commerciale, nel frattempo già realizzato e locato alla società "DECATHLON ITALIA S.r.l."; detta operazione ha determinato una opportuna rimodulazione dei progetti di investimento, con l'estinzione anticipata del contratto di mutuo ipotecario in essere con la Banca BLS ed un conseguente recupero dei margini finanziari nonché un ulteriore miglioramento dei margini reddituali.

La società presenta ancora esposizioni pregresse per l'imposta comunale sugli immobili che, sulla base di quanto dichiarato dall'organo amministrativo, saranno oggetto di regolarizzazione nel presente esercizio. Analogamente, in relazione al debito IVA per l'anno 2010, la società ha manifestato l'impegno a definire l'esposizione, pari a circa 600 mila euro, entro la scadenza dei termini per la presentazione della relativa dichiarazione.

Ai sensi dell'art.2426, punto 5, Codice civile, il Collegio sindacale ha espresso il proprio consenso all'iscrizione, nell'attivo dello stato patrimoniale, di costi di

ampliamento relativi alle operazioni di aumento del capitale sociale e di trasferimento della società.

In riferimento al disposto di cui agli artt.25 e segg. del D.Lgs.n°127/91, si è preso atto che la società non è soggetta all'obbligo della redazione del bilancio consolidato in quanto non risultano superati, per due esercizi consecutivi, almeno due dei limiti previsti dall'art.27 D. Lgs. n°127 cit.

Il bilancio è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, la cui permanenza può ritenersi verificata.

Non sono pervenute, nel corso dell'esercizio, denunce ai sensi dell'art.2408, Cod. Civile, né sono pervenuti esposti.

Gli amministratori nella redazione del bilancio non hanno derogato alle norme di legge di cui all'art.2423, comma 4, c.c.

Dall'attività di vigilanza e di controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o menzione nella presente relazione.

In relazione ai rapporti finanziari infragruppo, il collegio ha sollecitato l'adozione del regolamento in materia di operazioni significative e con parti correlate, con particolare riguardo ai trasferimenti di risorse finanziarie, caratterizzati dalla infruttuosità, posti in essere tra le società del Gruppo.

La relazione sulla gestione può ritenersi coerente rispetto all'analisi delle risultanze di bilancio nonché rispetto all'andamento della gestione sotto il profilo economico e finanziario, tenendo conto delle prospettive d'impresa e dei programmi strategici intrapresi con i nuovi investimenti.

Sulla base di quanto precede, ivi inclusa la prima parte della presente relazione, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi alla approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2010, che evidenzia un utile di euro 500.581, da destinare a riserva legale

per euro 25.029 e da distribuire per la parte disponibile, secondo le indicazioni dell'organo amministrativo.

Campobasso, 26 aprile 2011

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Sergio RAGO - Presidente

Rag. Giacomo GUIDOTTI – Sindaco effettivo

Dott. Giuseppe TONDI – Sindaco effettivo



Società con unico socio
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Emi Holding S.p.A.
con sede legale in Campobasso alla contrada Colle delle Api – P.iva 00058820705
Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703

Codice fiscale 01418530703 – Partita iva 01418530703
VIA TORINO 2 - 20123 MILANO MI
Numero R.E.A 1871961
Registro Imprese di MILANO n. 01418530703
Capitale Sociale € 15.000.000,00 i.v.

VERBALE DI ASSEMBLEA

Addi 10.05.2011, presso la sede amministrativa in Campobasso alla contrada Colle delle Api, si è riunita in prima convocazione l'assemblea ordinaria dei soci della società LARIVERA IMMOBILIARE S.P.A., per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Presentazione del bilancio al 31/12/2010, lettura della relazione sulla gestione, della relazione del collegio sindacale, avente anche funzioni di controllo contabile
2. Approvazione del bilancio al 31/12/2010, deliberazione in merito alla destinazione del risultato di esercizio;
3. Nomina nuovo amministratore;
4. varie ed eventuali.

Alle ore 16:00, constatata la regolarità della convocazione la presenza del socio unico Emi Holding S.p.A. in persona del sig. Giuseppe Larivera, Presidente del Consiglio di Amministrazione;

dei membri del Collegio sindacale:

dott. Sergio Rago, Presidente;

dott. Giuseppe Tondi;

rag. Giacomo Guidotti

l'amministratore unico Paolo De Matteis Larivera dichiara validamente costituita l'assemblea a norma di legge ed abilitata a deliberare su quanto posto all'ordine del giorno, ne assume la presidenza a norma di statuto e chiama il sig. Giuseppe Larivera. a svolgere le funzioni di segretario.

Sul primo punto all'ordine del giorno il presidente sottopone all'assemblea il bilancio consuntivo al 31.12.2010 che si chiude con un utile di esercizio di € 500.581. Procede poi con la lettura della relazione sulla gestione. Cede quindi la parola al Presidente del Collegio sindacale che legge il parere dell'organo di controllo.

Passati alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno il presidente sottopone all'assemblea la seguente proposta di destinazione dell'utile di esercizio: Si propone all'Assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Utile d'esercizio al 31.12.2010	EURO	500.581
a Riserva legale	Euro	25.029
a Dividendi	Euro	475.552

L'assemblea, al termine di un'approfondita discussione, nel corso della quale ogni singola posta del bilancio viene, unitamente alla nota integrativa, attentamente esaminata, delibera all'unanimità l'approvazione del bilancio e la proposta di destinazione del risultato di esercizio come proposto dall'organo amministrativo.

Passati alla trattazione del terzo punto all'ordine del giorno, su proposta del sig. Giuseppe Larivera, anche in considerazione degli apprezzabili risultati già conseguiti nel precedente mandato, l'assemblea all'unanimità delibera di confermare amministratore unico il sig. Paolo De Matteis Larivera fino alla sua revoca.

Al quarto punto all'ordine del giorno, nessuno avendo chiesto la parola, la seduta è tolta previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il segretario
Giuseppe Larivera

Il presidente
Paolo De Matteis Larivera

Dichiarazione di conformità dell'atto:

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Milano autorizzata con prov. prot. n. 3/4774/2000 del 19.07.2000 e successive integrazioni del Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate – Ufficio delle Entrate di Milano.

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese.