

LARIVERA IMMOBILIARE S.P.A.

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

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 31/12/2011

Signori soci,

il bilancio chiuso al 31/12/2011, 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 363.624, contro un utile di euro 500.581 registrato al 31/12/2010.

Si riconferma positivo il risultato della gestione caratteristica.

Il valore della produzione ammonta ad euro 2.597.101, in aumento del 15,42% rispetto all'anno precedente, in cui si registrava il risultato di euro 2.250.255. Le prospettive reddituali della società sono particolarmente interessanti. Nell'ambito dell'attività caratteristica, si segnala la risoluzione contrattuale in data 01/09/2011 del contratto di locazione con la Larivera S.p.A. al canone annuale di euro 480.000 e la sottoscrizione di un nuovo contratto con la A.T.M. S.p.A. per la locazione dell'immobile di Ripalimosani (CB) adibito ad uffici, officina, rimessa autobus, stoccaggio e somministrazione di carburante al canone annuale di euro 520.000 per la durata di anni sei dal 10/12/2011 al 09/12/2017.

Nell'area straordinaria del conto reddituale si segnala la sopravvenienza attiva di euro 190.308. 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 spesata un IRES di euro 190.308 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 931.099, registrato al 31/12/2010, ad un utile di euro 613.187 al 31/12/2011. Il migliore risultato del passato esercizio deve, tuttavia, essere attribuito soprattutto ad eventi straordinari.

Nel conto economico sono state spese quote di ammortamento di euro 451.482.

Le imposte IRES ed IRAP complessivamente 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 249.563.

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 corso del 2011 la società ha realizzato, su un terreno edificabile sito in Ripalimosani (CB) alla contrada Pesco Farese, un nuovo capannone poi locato alla Azienda di Trasporti Molisana S.p.A., in sigla A.T.M. S.p.A.. L'immobile si caratterizza per 1.700 mq di superficie coperta, di cui 1.200 di officina/autorimessa e la restante parte di uffici e servizi su due livelli oltre mq 11.700 di piazzale destinato al parcheggio ed alla somministrazione del carburante.

E' da rilevare, ancora, come la società stia continuando i lavori di realizzazione della palazzina uffici in Campobasso alla contrada Colle delle Api che sarà destinata alla locazione.

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

Appare importante sottolineare l'acquisizione da parte della Immobiliare Due S.r.l., società interamente posseduta dalla Emi Holding S.p.A., in data 23/12/2011 dell'autorizzazione amministrativa e della titolarità dell'insegna e marchio "Centro Commerciale Monforte". L'Immobiliare Due S.r.l. ha acquistato il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione del Centro Commerciale "Monforte" dalla FINSUD S.r.l.. Tale operazione è rilevante soprattutto in considerazione delle sinergie attivabili fra l'Immobiliare Due S.r.l. e la Larivera Immobiliare S.p.A., società entrambe soggetto alla direzione e coordinamento della Emi Holding S.p.A..

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	31/12/2011	31/12/2010
(Euro)		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.446.776	2.151.411
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	150.325	98.844
Valore della produzione	2.597.101	2.250.255
variazione annua	15,42%	
Costi per materie prime	-3.090	1.455
Costi per servizi	-82.816	123.739
Variazione delle rim. materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
Valore aggiunto	2.511.195	2.125.061
variazione annua	18,17%	
Costi per godimento beni di terzi	-644.632	-204.655
Oneri diversi di gestione	-195.696	-270.473
Svalutazione crediti	0	0
Costi per il personale	0	0
EBITDA	1.670.867	1.649.933
variazione annua	1,27%	
Svalutazione immobilizzazioni finanziarie	0	0
Accantonamenti per rischi	-36.209	-2.369
Amm.to immobilizzazioni immateriali	-31.745	-8.431
Amm.to immobilizzazioni materiali	-419.737	-417.986
EBIT	1.183.176	1.221.147
variazione annua	-2,87%	
Proventi/(oneri) finanziari netti	-747.365	-795.684
Proventi/(oneri) straordinari netti	177.376	505.636
Risultato ante imposte	613.187	931.099
variazione annua	-34,15%	
Imposte dell'esercizio	249.563	430.518

Risultato netto d'esercizio complessivo	363.624	500.581
variazione annua	-27,36%	

STATO PATRIMONIALE	31/12/2011	31/12/2010
<i>(Euro)</i>		
ATTIVITA'		
Denaro e valori in cassa	184	442
Assegni	0	13.678
Banche c/c	1.250.725	1.218.818
Liquidità immediate	1.250.909	1.232.938
<i>variazione annua</i>	<i>1,46%</i>	
Crediti commerciali	103.937	44.041
Crediti tributari	35.132	2.169
Ratei e risconti attivi	3.907.771	4.074.480
Attività finanziarie non immobilizzate	4.997	0
Altri crediti a breve	2.104	5.708
Liquidità differite	4.053.941	4.126.398
<i>variazione annua</i>	<i>-1,76%</i>	
Disponibilità	0	0
<i>variazione annua</i>		
Attivo corrente	5.304.850	5.359.336
<i>variazione annua</i>	<i>-1,02%</i>	
Immobilizzazioni materiali	32.148.677	29.433.771
Immobilizzazioni immateriali	506.003	248.124
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Attivo immobilizzato	32.654.680	29.681.895
<i>variazione annua</i>	<i>10,02%</i>	
Totale attivo netto	37.959.530	35.041.231
<i>variazione annua</i>	<i>8,33%</i>	
Investimenti extra-industriali	0	0
Capitale investito	37.959.530	35.041.231
<i>variazione annua</i>	<i>8,33%</i>	
PASSIVITA'		
Debiti commerciali	1.000.890	241.713
Debiti v/banche a breve	1.373.462	766.416
Debiti tributari	1.167.695	1.469.760

Ratei e risconti passivi	2.460.099	2.836.953
Debiti v/controllanti	183.615	0
Dediti v/soci per finanziamenti entro	450.385	0
Dediti v/altri finanziatori entro	178.815	0
Altri debiti	649.362	23.061
Passivo corrente	7.464.323	5.337.903
<i>variazione annua</i>	<i>39,84%</i>	
Debiti v/altri finanziatori	1.818.481	1.320.739
<i>debiti v/soci per finanziamenti</i>	<i>1.550.259</i>	<i>771.202</i>
<i>debiti v/altri finanziatori</i>	<i>268.222</i>	<i>549.537</i>
Debiti v/banche per mutui	10.705.584	10.272.520
Clienti c/anticipi esig. oltre l'eserc. succ.	413.166	413.166
Debiti tributari esigibili oltre l'eserc. succ.	108.496	15.808
Fondo per rischi e oneri	2.006.146	2.125.833
Passivo consolidato	15.051.873	14.148.066
<i>variazione annua</i>	<i>6,39%</i>	
Capitale di terzi	22.516.196	19.485.969
<i>variazione annua</i>	<i>15,55%</i>	
Capitale sociale	15.000.000	15.000.000
Riserve	79.710	54.681
Utile (perdite) portati a nuovo	0	0
Risultato netto d'esercizio	363.624	500.581
Patrimonio netto	15.443.334	15.555.262
<i>variazione annua</i>	<i>-0,72%</i>	
Totale passivo	37.959.530	35.041.231
<i>variazione annua</i>	<i>8,33%</i>	

INDICATORI DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO	2011	2010	VARIAZ. (2011-2010)
ROA = (Ro/Attivo Totale netto)*100	3,12%	3,48%	-0,36%
ROE= (Reddito netto/Capitale netto)*100	2,35%	3,22%	-0,87%

INDICATORI FINANZIARI	2011	2010	VARIAZ. (2011-2010)
Indice di indebitamento = Capitale di terzi/Attivo tot. netto	0,59	0,56	0,03
Indice di copertura globale = (Cap. proprio+debiti consolid.) Attivo immobilizzato	0,93	1,00	-0,07
Current ratio = Attivo corrente/passivo corrente	0,71	1,00	-0,29
Rapporto di leva Finanziaria = Debito/Equity	0,78	0,71	0,07

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 dell'1,27%.

Il ROE indica l'efficienza globale del complesso delle scelte aziendali. L'indice a chiusura esercizio 2011 è pari al 2,35%, 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 sia aumentato dello 0,03%. Come naturale conseguenza della fase di investimento che caratterizza l'azienda, si registra un peggioramento degli indici legati all'analisi dell'equilibrio finanziario in quanto i debiti commerciali al 31/12/2011 si attestano ad euro 1.000.890 contro euro 241.713 dell'esercizio precedente e i debiti verso banca a breve termine sono pari ad euro 1.373.462 contro euro 766.416 del 31/12/2010. Il current ratio, infatti, è pari a 0,71.

Gli investimenti aziendali trovano una stabile copertura finanziaria con un indice di copertura globale pari a 0,93, a dimostrare la sostanziale 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 0,78. Lo scorso esercizio era pari allo 0,71%.

Per quanto concerne la voce debiti tributari, si comunica che la società ha ricevuto dal Comune di Campobasso l'accertamento dell'ICI non versata per le annualità 2006 e 2007. Il debito dell'annualità 2006 è stato versato in unica soluzione; il debito dell'annualità 2007 di euro 131.386 è stato rateizzato in sessanta rate mensili, la cui prima è scaduta il 29/02/2012.

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 31/12/2011 proprie quote, né azioni o quote di società controllanti, né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio 2011.

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. e Immobiliare Due S.r.l. Unipersonale.

La Larivera S.p.A. con unico socio, invece, controlla la società Larivera Viaggi S.r.l. Unipersonale.

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione, anche nell'esercizio 2011, 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 31/12/2011 della Emi Holding S.p.A. né quello della sua 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 31/12/2011				Esercizio 2011					
	crediti	debiti	garanzie	impegni	Costi			Ricavi		
					beni	servizi	altro	Beni	servizi	altro
Vs/Emi Holding Spa										
Vs/ Larivera S.p.A.									342.607	
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 fino alla data di risoluzione contrattuale del 01/09/2011.

Rapporti finanziari

Denominazione	Saldi al 31/12/2011				Esercizio 2011	
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Oneri	Proventi
Vs/Emi Holding Spa	4.076	2.000.645				
Vs/ Larivera S.p.A.						
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 4.076, 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..

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 2011 sono state spesi nell'area finanziaria oneri per euro 336.304. Lo scorso anno si era registrata una componente negativa di reddito di euro 420.111.

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 7.535.635

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 2.110.497

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 2012, ad un incremento dei ricavi soprattutto in virtù del contratto di locazione commerciale, sottoscritto il 10/12/2011 con la A.T.M. S.p.A. per la locazione dell'immobile di Ripalimosani (CB) adibito ad uffici, officina, rimessa autobus, stoccaggio e somministrazione di carburante al canone annuale di euro 520.000.

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 2011 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 compiute nel periodo amministrativo 2011.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

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

Utile d'esercizio al 31.12.2011	EURO	363.624
a Riserva legale	Euro	18.181

a Riserva straordinaria	Euro	345.443
-------------------------	------	---------

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

Campobasso, 25 maggio 2012

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.