



San Bartolomeo S.r.l.

RELAZIONE E BILANCIO Esercizio 2011

SOMMARIO

Relazione sulla gestione	pag. 3
Stato Patrimoniale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011	pag. 9
Conto Economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011	pag. 13
Nota Integrativa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011	pag. 14
Rendiconto Finanziario	pag. 30
Prospetto delle variazioni dei conti di Patrimonio Netto	pag. 31
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 32
Relazione della Società di Revisione	pag. 34



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

con questa Relazione desideriamo fornirVi un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società dell'andamento e del risultato della gestione appena trascorsa, segnalando alla Vostra attenzione gli aspetti salienti e quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, come modificato dall'art. 1, comma 1, del D. Lgs. n. 32/2007.

Si fa presente che si è provveduto a predisporre il presente Bilancio di esercizio in forma ordinaria, sebbene la Società non superi i limiti di cui all'art. 2435 bis del Codice Civile previsti per la redazione dei bilanci in forma abbreviata, al fine di fornire un'informativa il più possibile esaustiva.

Il Bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione riporta una perdita di esercizio di € 391.974 sostanzialmente ascrivibile ai costi gestionali operativi.

Il progetto per cui la Vostra Società è stata costituita è in fase di realizzazione. In particolare, San Bartolomeo è stata costituita per realizzare la trasformazione, la riqualificazione e la valorizzazione dell'area immobiliare sita in Genova, Via San Bartolomeo degli Armeni n. 2, già antico Monastero delle Suore Domenicane dei S.S. Giacomo e Filippo e costituisce un esperimento innovativo di collaborazione imprenditoriale fra privato e pubblico.

Il processo messo in atto, governato con trasparenza ed efficacia dalla compagine mista, motivata ed operativa, porterà ad una completa valorizzazione del bene, divenendo modello concreto per i diversi e futuri investimenti programmati.

L'intervento consentirà la "ricostruzione" del complesso monastico adattandolo, in parte, alle funzioni direzionali e residenziali senza, tuttavia, snaturarne origine e qualità ambientale complessiva.

Tali obiettivi verranno raggiunti con interventi di:

- ✚ ricostruzione filologica dell'impianto medioevale del colonnato del chiostro e dei locali voltati perimetrali al chiostro;
- ✚ ricostruzione dell'ambiente del cortile interno, con l'edificazione della peschiera centrale e rifacimento della pavimentazione in acciottolato;
- ✚ ricostruzione delle ali Ovest e Nord del Monastero secondo l'involuppo prebellico delle coperture;
- ✚ recupero nell'ala Est dei locali voltati presenti al piano terra;



✚ risanamento conservativo di tutto il corpo Est, con rifacimento completo delle coperture e del solaio sottotetto.

L'intervento consiste nella realizzazione di un totale di 14 uffici, 60 appartamenti, 32 cantine, 135 box auto (125 singoli e 10 doppi) e 8 posti auto esterni.

In data 26 marzo 2010, all'esito delle procedure di gara svolte secondo quanto disposto dal D. Lgs. 136/2006 "Codice degli Appalti" è stato sottoscritto il contratto d'appalto tra la Vostra Società e l'impresa Argo Costruzioni Infrastrutture S.c.p.A. - Consorzio Stabile (di seguito "Argo ACI SCpA"), relativo all'esecuzione dei lavori di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dell'ex Convento dei Santi Giacomo e Filippo. Il contratto d'appalto ha un valore pari ad € 13.460.181, comprensivo di € 403.827 per oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza.

Nel corso dell'esercizio sono stati siglati due atti aggiuntivi al contratto di appalto (atto aggiuntivo n. 1 del 10 marzo 2011 per € 588 mila ed atto aggiuntivo n. 2 del 14/07/2011 per € 581 mila); in data 26 luglio 2011 è stato inoltre sottoscritto un accordo bonario con la Argo ACI SCpA attraverso il quale la Vostra Società ha riconosciuto, in via transattiva, all'impresa appaltatrice riserve per l'importo complessivo di € 500 mila da corrispondersi nel modo seguente:

- € 200 mila entro 15 giorni dalla presentazione della fattura successivamente alla sottoscrizione dell'accordo;
- € 150 mila entro e non oltre 12 mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo;
- € 150 mila all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre 24 mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo.

In data 15 luglio 2010 è stata avviata la procedura di vendita degli immobili che, data la natura della Società a maggioranza di capitale sociale pubblico, ha seguito politiche di vendita con prezzi fermi e definitivi, al fine di garantire parità di trattamento e trasparenza nella procedura.

Alla data del 31/12/2011 sono state accettate proposte di vendita per 60 appartamenti, 10 uffici, 104 box, 29 cantine, 5 posti auto, per un valore complessivo di euro € 33.546.827,77, di cui n. 5 uffici, n. 2 box, n. 4 posti auto per un valore complessivo di € 2.495.000,00 ancora non compromissati.

L'attività di vendita della Società ad oggi ha registrato risultati straordinari che hanno superato le aspettative del business plan presentato.



Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'anno 2012 proseguirà la campagna vendita della Società e l'avanzamento dei lavori di completamento del complesso con previsione di chiusura lavori nel luglio del 2013.

Rapporti con parti correlate

La Vostra Società ha sottoscritto un contratto di servizio per la gestione amministrativa con S.P.Im. S.p.A. (socio di maggioranza); relativamente a tale attività al 31 dicembre 2011 risulta un debito verso S.P.Im. per € 5.522 (a fronte di costi di competenza dell'esercizio per € 5.522).

La Vostra Società ha sottoscritto un contratto di servizi di supporto alla strategia pubblicitaria e alle vendite con Torre Elah S.r.l. (socio di minoranza); relativamente a questa attività al 31 dicembre 2011 risulta un debito verso Torre Elah per € 24.732 (a fronte di costi di competenza dell'esercizio per € 24.732).

Infine, si rileva l'esistenza di debiti e crediti nei confronti della capogruppo S.P.Im. per effetto dell'adesione alla tassazione di Gruppo.

Inoltre, si rileva che in data 19 dicembre 2011 è stata deliberata la distribuzione ai Soci della Riserva straordinaria, per complessivi € 3.000.000

Con atto a rogito notaio Rosa Voiello del 21 ottobre 2011 ha avuto esecuzione, dalla data del 11 novembre 2011, la fusione per incorporazione della società S.Bart nella società Torre Elah S.r.l. subentrando nella titolarità del 45% del capitale sociale della San Bartolomeo S.r.l.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono intervenuti fatti di rilievo.

La struttura economico-finanziaria e patrimoniale della Società

Di seguito si riporta il conto economico, riclassificato secondo lo schema della "produzione effettuata" e lo stato patrimoniale secondo il metodo finanziario.



Conto economico riclassificato della produzione effettuata

	2011	2010
Valore della produzione operativa	4.771.857	827.300
- Costi esterni operativi	(5.300.711)	(1.400.237)
VALORE AGGIUNTO	(528.854)	(572.937)
Spese per lavoro dipendente	(49.802)	(153.901)
MOL	(578.656)	(726.838)
- Ammortamenti	(413)	(10.291)
REDDITO OPERATIVO	(579.069)	(737.129)
+/- Risultato della gestione finanziaria	56.444	21.516
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
REDDITO CORRENTE	(522.625)	(715.613)
+/- Risultato della gestione straordinaria	(12.822)	(2.015)
REDDITO ANTE IMPOSTE	(535.447)	(717.628)
- Imposte dell'esercizio	143.473	192.038
REDDITO NETTO	(391.974)	(525.590)

Impieghi	2011	2010	Fonti	2011	2010
Immobilizzazioni immateriali	135	180	Patrimonio netto	2.149.434	5.541.407
Immobilizzazioni materiali	4.739	5.106			
Immobilizzazioni finanziarie	153.645	153.334	Passività consolidate	11.010.053	3.958.294
Totale immobilizzazioni	158.519	158.620	Capitale permanente	13.159.487	9.499.701
Rimanenze	11.248.229	6.488.350	Passività correnti	1.575.328	987.391
Liquidità differite	1.650.497	1.526.393			
Liquidità immediate	1.677.570	2.313.729			
Totale attivo circolante	14.576.296	10.328.472	Capitale corrente	1.575.328	987.391
TOTALE IMPIEGHI	14.734.815	10.487.092	TOTALE FONTI	14.734.815	10.487.092

Nel corso dell'esercizio sono stati portati a incremento del bene iscritto a rimanenza costi per complessivi € 4.759.879, principalmente relativi ai costi sostenuti dall'impresa di costruzione.

Dal punto di vista economico la Società rileva una perdita principalmente riconducibile all'attività operativa. La perdita operativa risulta comunque più contenuta rispetto all'esercizio precedente. In base alle previsioni delle vendite (tenuto anche conto del buon andamento manifestato dalla sottoscrizione dei preliminari di vendita) le perdite finora conseguite dovrebbero risultare ampiamente ripianate dagli utili che la Società è previsto realizzerà a partire dall'anno di ultimazione del progetto (2013).

Dal punto di vista patrimoniale, la Società risulta sufficientemente capitalizzata, in grado di assorbire le perdite finora realizzate, con un capitale circolante netto positivo. Si evidenzia che tra le passività, nelle voci "Acconti" ed "Altri debiti", risultano iscritti i debiti, pari a circa € 11 milioni, nei confronti dei promissari acquirenti, per i versamenti eseguiti da questi ultimi.

Dal punto di vista finanziario, grazie agli anticipi incassati dai promissari acquirenti, è stato possibile procedere nel 2011 con una distribuzione straordinaria ai Soci di riserve per complessivi € 3 milioni. Al 31 dicembre 2011, le disponibilità liquide disponibili risultano pari a € 1.677.570.

Descrizione dei principali rischi e incertezze legate all'attività aziendale

Nonostante la crisi economica che ancora sta coinvolgendo il mercato immobiliare, la Società ha quasi interamente collocato i fabbricati in fase di costruzione, a conferma della bontà dell'investimento realizzato.

Le principali tipologie di rischio che generalmente vengono monitorate dalla Società riguardano il rischio operativo - rappresentato dai rischi legati alla realizzazione delle opere e ai rapporti con i committenti - e i rischi finanziari. I principali rischi a cui la Società è sottoposta sono di seguito sintetizzati.

Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e delle passività o i flussi di cassa futuri possano fluttuare in seguito alla variazione dei prezzi del mercato, che nella fattispecie è legato all'andamento del mercato immobiliare.

Tuttavia, al riguardo si ribadisce come, nonostante la crisi immobiliare in corso, tale rischio risulti in gran parte ridotto grazie all'ottimo andamento delle vendite.

Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte.

Come sopra specificato, allo stato attuale non sussiste tale rischio, in quanto grazie al buon andamento delle vendite e ai flussi previsti sulla base dei compromessi sottoscritti, la Società dispone di liquidità sufficiente per sostenere i costi connessi alla realizzazione dell'intervento e al proseguimento dell'attività societaria senza ricorrere all'indebitamento bancario; sulla base di tale situazione è stato possibile procedere alla distribuzione straordinaria ai Soci di riserve di € 3 milioni.

Rischio di credito



Rappresenta sia il rischio di inadempimento delle obbligazioni assunte dai clienti sia il rischio connesso ai normali rapporti commerciali. Allo stato attuale non si ravvisano rischi di credito.

Esposizione ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari

La Società non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

Allo stato attuale non si ravvisano rischi di credito, rischi di liquidità e di prezzo aventi per oggetto gli strumenti finanziari iscritti in Bilancio (p.e., crediti verso controllante, crediti tributari, disponibilità liquide, passività finanziarie).

Informativa sul personale

Con riferimento alle informazioni attinenti al personale dipendente si segnala che nel corso del presente esercizio la Società ha prorogato il contratto di lavoro a termine per un ulteriore periodo di un anno dell'addetto alle vendite degli immobili.

Altre informazioni

In ottemperanza alle disposizioni dell'art. 2428 del Codice Civile, Vi informiamo che durante l'esercizio in esame, la Società:

- non ha compiuto attività di ricerca o di sviluppo;
- non possiede azioni proprie;
- la Società non ha sedi secondarie e altri uffici;
- la Società non possiede azioni o quote di società controllanti.

Proposta all'Assemblea

Signori Soci,

concludiamo la nostra relazione fidando nel Vostro consenso sui criteri da noi seguiti nella compilazione del bilancio della Vostra Società e, alla luce di quanto esposto, Vi invitiamo ad

APPROVARE

il Bilancio, nonché la presente relazione sulla gestione.

Vi proponiamo quindi di riportare a nuovo la perdita di esercizio di € 391.973,85.

Genova, lì 27 aprile 2012

Il Presidente

(Avv. Sara Armella)

SAN BARTOLOMEO S.r.l.

ATTIVO

	31.12.2011	31.12.2010
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1. Costi di impianto e di ampliamento	0	0
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	135	180
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	135	180
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
2. Impianti e macchinario	784	882
3. Attrezzature industriali e commerciali	3.955	4.224
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	4.739	5.106
III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
2. Crediti		
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso altri	152.645	152.334
3. Altri titoli	1.000	1.000
4. Azioni proprie	0	0
	153.645	153.334
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	153.645	153.334
Totale immobilizzazioni	158.519	158.620
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I. RIMANENZE		
1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2. Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3. Lavori in corso su ordinazione	0	0
4. Prodotti finiti e merci	0	0
a) Immobili da rivendere	11.248.229	6.488.350
5. Acconti	0	0
TOTALE RIMANENZE	11.248.229	6.488.350
II. CREDITI		
1. verso clienti		4.869
2. verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
3. verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0

4. verso controllanti				
- entro 12 mesi		560.336		400.185
- oltre 12 mesi				
	<u>0</u>		<u>0</u>	
4.bis crediti tributari				
- entro 12 mesi		1.048.611		1.113.062
- oltre 12 mesi				
	<u>0</u>		<u>0</u>	
4.bis imposte anticipate				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
5. verso altri				
- entro 12 mesi		14.248		5.987
- oltre 12 mesi		0		0
TOTALE CREDITI		<u>1.623.195</u>		<u>1.524.103</u>
III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		0		0
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE				
1. Depositi bancari e postali		1.503.370		2.135.879
3. Denaro e valori in cassa		174.200		177.850
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE		<u>1.677.570</u>		<u>2.313.729</u>
Totale attivo circolante		<u>14.548.994</u>		<u>10.326.182</u>
D) RATEI E RISCONTI				
b) ratei e altri risconti		<u>27.302</u>	<u>27.302</u>	<u>2.290</u>
TOTALE ATTIVO		<u>14.734.815</u>		<u>10.487.092</u>

SAN BARTOLOMEO S.r.l.

PASSIVO

	31.12.2011	31.12.2010
A) PATRIMONIO NETTO		
I. CAPITALE	120.000	120.000
II. RISERVA DA SOVRAPREZZO DELLE AZIONI	2.860.000	5.826.000
III. RISERVE DI RIVALUTAZIONE		0
IV. RISERVA LEGALE	24.000	24.000
V. RISERVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO		0
VI. RISERVE STATUARIE		0
VII. ALTRE RISERVE		
- RISERVA STRAORDINARIA	62.998	96.997
- RIPIANAMENTO IN CORSO D'ANNO		
- RISERVA DA ARROTONDAMENTO		
VIII. UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	-525.590	
IX. UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	-391.974	-525.590
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.149.434	5.541.407
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	0	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	10.294	3.794
D) DEBITI		
6. Acconti	6.015.809	0
7. Debiti verso fornitori	1.367.357	673.016
8. Debiti rappresentati da titoli di credito		0
9. Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
10. Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	0	0
- oltre 12 mesi	0	0
11. Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	165.734	213.977
- oltre 12 mesi		0
12. Debiti tributari	4.592	4.978
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.803	20.362
14. Altri debiti		
- entro 12 mesi	33.791	85.858
- oltre 12 mesi	4.983.950	3.943.700
TOTALE DEBITI	12.575.036	4.941.891
E) RATEI E RISCONTI	51	0
a) aggi di emissione su prestiti	0	0
b) ratei e altri risconti	51	
TOTALE PASSIVO	14.734.815	10.487.092

SAN BARTOLOMEO S.r.l.

CONTI D'ORDINE

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
1. GARANZIE PERSONALI PRESTATE	<u>0</u>	<u>0</u>
2. GARANZIE REALI PRESTATE		
a) Impegno fideiussorio a favore Comune di Genova	45.039	90.077
TOTALE GARANZIE REALI PRESTATE	<u>45.039</u>	<u>90.077</u>
3. GARANZIE PERSONALI RICEVUTE		
a) Fidejussioni ricevute da impresa di costruzione	3.561.221	3.296.325
TOTALE GARANZIE PERSONALI RICEVUTE	<u>3.561.221</u>	<u>3.296.325</u>
4. GARANZIE REALI RICEVUTE	<u>0</u>	<u>0</u>
5. IMPEGNI DI ACQUISTO E DI VENDITA	<u>0</u>	<u>0</u>
6. ALTRI		
TOTALE ALTRI	<u> </u>	<u> </u>
TOTALE CONTI D'ORDINE	<u>3.606.260</u>	<u>3.386.402</u>



SAN BARTOLOMEO S.r.l.

CONTO ECONOMICO

	2011		2010	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni		11.978		43.077
2. Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		4.759.879		784.223
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		<u>4.771.857</u>		<u>827.300</u>
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6. per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-37.733		-11.933
6bis per immobili da rivendere		-4.759.879		-784.223
7. per servizi		-411.324		-529.924
8. per godimento di beni di terzi		0		0
9. per il personale				
a) salari e stipendi	-33.879		-115.966	
b) oneri sociali	-9.407		-33.925	
c) trattamento di fine rapporto	-6.516		-3.822	
d) trattamento di quiescenza e simili			0	
e) altri costi	-49.802		-188	-153.901
10. Ammortamenti e svalutazioni				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		-45		-3.589
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		-368		-6.702
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0		0	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0		0	0
11. Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci				0
12. Accantonamento per rischi				0
13. Altri accantonamenti				0
14. Oneri diversi di gestione		-91.775		-74.156
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		<u>-5.350.926</u>		<u>-1.564.428</u>
Differenza tra valore e costi della produzione		<u>-579.069</u>		<u>-737.128</u>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16. Altri proventi finanziari				
d) proventi diversi dai precedenti				
- interessi e commissioni da altri e proventi vari	61.773	61.773	21.517	21.517
17. Interessi e altri oneri finanziari				
d) interessi e commissioni ad altri e oneri vari	-5.329	-5.329	-2	-2
Totale proventi ed oneri finanziari		<u>56.444</u>		<u>21.515</u>
RETIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA'				
D) FINANZIARIE		<u>0</u>		<u>0</u>
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI				
20. Proventi				
b) altri proventi straordinari	89	89	1	1
21. ONERI				
c) altri oneri straordinari	-12.911	-12.911	-2.016	-2.016
Totale delle partite straordinarie		<u>-12.822</u>		<u>-2.015</u>
Risultato prima dell'imposte		<u>-535.447</u>		<u>-717.628</u>
22. IRES			192.038	
Ires (consolidato fiscale)		143.473		
Imposte anticipate e differite				
Totale risultato prima dell'imposte		<u>0</u>		<u>192.038</u>
23. Utile (perdita) dell'esercizio		<u>-391.974</u>		<u>-525.590</u>

NOTA INTEGRATIVA

CRITERI DI FORMAZIONE E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011, di cui la presente Nota costituisce parte integrante, ai sensi dell'art. 2423 Codice Civile, è stato predisposto in conformità alle vigenti leggi che ne disciplinano la redazione, integrate dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Non si sono verificati casi eccezionali, che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e 2423 bis, comma 2, Codice Civile.

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione.

Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico esprimono i valori arrotondati all'unità di Euro. Gli importi contenuti nella Nota Integrativa, qualora non diversamente precisato, sono espressi in unità di Euro.

Talune voci del bilancio al 31 dicembre 2010, ove necessario, sono state opportunamente riclassificate per renderle omogenee con il bilancio al 31 dicembre 2011. Tale riclassifiche non hanno comportato alcuna variazione del patrimonio netto al 31 dicembre 2011.

La valutazione delle voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché alla funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. Pertanto ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni. Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura del periodo, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

Vengono segnalati qui di seguito i criteri di valutazione specificamente adottati per la redazione di questa situazione contabile.

PRINCIPI DI REDAZIONE

In particolare, conformemente al disposto dell'art. 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e in previsione di una normale continuità aziendale;



- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi e i costi nel rispetto della competenza temporale e indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio.

Gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico sono stati adeguati a quanto previsto dalla Riforma della disciplina delle società di capitali, introdotta dal D. Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex artt. 2424 e 2425 Codice Civile.

Le informazioni sulla situazione della Società e sull'andamento della gestione vengono fornite nella relazione sulla gestione.

1) CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2011 sono conformi all'art. 2426 Codice Civile e non hanno subito variazioni rispetto a quelli adottati per la redazione del Bilancio del precedente esercizio.

I criteri di valutazione e i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative.

- Le "Immobilizzazioni immateriali" sono espresse al valore originariamente sostenuto, ridotto degli ammortamenti direttamente effettuati in relazione alla utilità futura di detti costi; in caso di utilizzo indeterminato, l'ammortamento è effettuato in cinque anni. I costi di impianto ed ampliamento sono iscritti nell'attivo previo consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in un periodo non superiore a cinque anni.
- Le "Immobilizzazioni materiali" comprendono i mobili, gli arredi e le macchine elettroniche; sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene, le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici; dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate; l'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in



cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base della vita utile dell'immobilizzazione rappresentata dalle seguenti aliquote:

Mobili e arredi	12,0%
Macchine elettroniche	20,0%

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito l'ammortamento viene ridotto forfettariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

- Le "Immobilizzazioni finanziarie"

Le immobilizzazioni finanziarie sono principalmente costituite da depositi cauzionali iscritti al valore nominale.

- Tra le "Rimanenze di immobili" sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita che sono valutati al minore tra il costo di acquisto di conferimento o di costruzione e il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio. Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico. Nel caso in cui il valore di presumibile realizzo non consentisse il recupero integrale di tali costi, la Società procederebbe a effettuare la conseguente svalutazione.

- Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

- I "Crediti" sono iscritti al valore di presumibile realizzo, ossia al valore nominale rettificato da eventuali fondi svalutazione.

- I "Debiti" sono iscritti al valore nominale che corrisponde alle effettive obbligazioni della Società.

- I "Ratei e Risconti" sono determinati facendo riferimento al principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi comuni a due o più esercizi.

- Le "Imposte sul reddito correnti" sono determinate sulla base della previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale. Vengono stanziati "imposte anticipate e differite" sulle differenze di natura temporanea tra il risultato imponibile ai fini fiscali e quello risultante dal bilancio



redatto secondo le norme di legge. Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Si rileva che la Società aderisce alla tassazione di gruppo ex articoli 117 e seguenti del D.P.R. n. 917/1986 (T.U.I.R.) unitamente alla controllante S.p.Im. S.p.A., e alle altre due società appartenenti al Gruppo, Tono S.p.A. e SVI S.R.L. in liquidazione. A conto economico risultano iscritti i benefici fiscali sulla perdita fiscale 2011, trasferita al consolidato fiscale.

- I "Ricavi" per vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà delle unità immobiliari, che normalmente si identifica con la consegna del bene e sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.
- Gli "Interessi" sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale.
- Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.
- La redazione del Bilancio richiede l'effettuazione di "stime e di assunzioni" che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di riferimento. Le stime e le assunzioni utilizzate sono basate sull'esperienza e su altri fattori considerati rilevanti. I risultati che si consuntiveranno potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione a esse apportate sono riflesse a conto economico nel periodo in cui avviene la revisione di stima se la revisione stessa ha effetti solo su tale esercizio, o anche negli esercizi successivi se la revisione ha effetti sia sull'esercizio corrente, sia su quelli futuri.
- Il Rendiconto Finanziario, presentato in allegato, è stato redatto per flussi di liquidità, applicando il metodo indiretto. Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti inclusi nel rendiconto finanziario comprendono i saldi patrimoniali di tale voce alla data di riferimento.
- Le operazioni realizzate con parti correlate, tutte nei confronti della capogruppo S.p.Im., sono dettagliate e descritte nella Relazione sulla Gestione; si precisa che le suddette operazioni sono state effettuate a normali condizioni di mercato, e che le stesse sono realizzate sulla base di regole che ne assicurano la trasparenza, nonché la correttezza sostanziale e procedurale.



ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Di seguito si presenta il prospetto redatto in forma tabellare contenente le informazioni richieste dal n° 2 dell'art. 2427 C.C., per ogni singola voce di Bilancio iscritta nell' aggregato.

BI) Immobilizzazioni immateriali

Costi software	anno	%	Valore acquisto	Fondo amm.to	Valore residuo
Software	2010	20	225	(90)	135
TOTALE			225	(90)	135

COMPOSIZIONE DELLA VOCE SOFTWARE

Nella voce software sono iscritti i costi della licenza Microsoft acquistata nel corso dell'esercizio 2010. Tale costo viene ammortizzato sulla base della vita utile di 5 anni.

BII) Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali	anno	%	Valore acquisto	Fondo amm.to	Valore residuo
Macchine elettroniche	2010	20	980	(196)	784
Mobili e attrezzatura ufficio	2010	12	4.494	(539)	3.955
TOTALE			5.474	(735)	4.739

COMPOSIZIONE DELLA VOCE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono costituite dai costi sostenuti nel corso del 2010 per l'acquisto di un personal computer, mobili e attrezzature per l'allestimento dell'ufficio vendite della Società.



COMPOSIZIONE DELLA VOCE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie pari ad € 153.645 sono costituite dal deposito cauzionale sul contratto per la locazione dell'ufficio Vendite di Via Assarotti e dal deposito bancario in favore del Comune di Genova a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 22 aprile 2008.

VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E, IN PARTICOLARE, PER I FONDI, PER IL TFR, LE UTILIZZAZIONI E GLI ACCANTONAMENTI.

I crediti e i debiti sono verso soggetti nazionali. Le variazioni significative, per rilevanza d'importo e per tipologia dei fatti amministrativi che le stesse sottendono sono le seguenti.

Rimanenze di immobili (voce C4 dell'attivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Rimanenze di immobili	6.488.350	11.248.229	4.759.879
TOTALE	6.488.350	11.248.229	4.759.879

Tale voce comprende il complesso immobiliare di Salita San Bartolomeo degli Armeni iscritto al valore di conferimento di € 5.100.000,00, nonché i costi portati a incremento del valore del bene in quanto finalizzati al progetto di riqualificazione e valorizzazione. L'incremento dell'esercizio è dovuto principalmente ai costi sostenuti per la ristrutturazione dell'ex-convento dei Santi Giacomo e Filippo, il cui appalto è stato affidato, a seguito dell'aggiudicazione del bando, alla Argo ACI SCpA; ad oggi lo stato di avanzamento lavori si attesta circa al 30% del totale delle opere commissionate.

Crediti vs/ clienti (voce CII 1 dell'attivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Ass. Artigiani	4.869	0	(4.869)
TOTALE	4.869	0	(4.869)



Crediti verso controllanti (voce CII 4bis dell'attivo)

Il credito verso controllante, pari a € 560.335, è rappresentato dalla ritenute d'acconto e dai benefici sulle perdite trasferite al consolidato fiscale.

Crediti tributari (voce CII 4bis dell'attivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Erario c/IVA	1.107.852	1.014.498	(93.354)
Erario c/riten. ex D178/10 L.449/97	3.113	34.113	31.000
Erario rit.1001	2.097	0	(2.097)
	1.113.062		(64.451)

Il credito IVA deriva principalmente dall'imposta applicata sul valore del complesso immobiliare e sui costi sostenuti per la sua ristrutturazione. Si evidenzia che nel corso dell'esercizio in commento è stato utilizzato in compensazione "orizzontale" parte del credito IVA anno 2010 (per complessivi € 125.760).

Crediti v/altri (voce CII 5 dell'attivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Istituto Poligrafico	1.903	0	(1.903)
A.C.I. S.p.A.	0	9.000	9.000
IREN	0	5.248	5.248
Carige	4.035	0	(4.035)
Altri	49	0	(49)
TOTALE	5.938	14.248	8.310

I crediti verso altri sono costituiti da un maggior pagamento al fornitore e da anticipi su servizi di attivazione utenze.

Disponibilità liquide (Voce C IV 1 dell'attivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Assegni in cassa	177.850	174.200	(3.650)
c/c Carige Spa	2.135.879	1.503.370	(632.509)

TOTALE	2.313.729	1.677.570	636.159
---------------	------------------	------------------	----------------

Per quanto concerne la riduzione della liquidità, si rimanda a quanto specificato nel rendiconto finanziario.

La voce assegni in cassa è composta da titoli non incassati consegnati a titolo di caparra confirmatoria alla firma della proposta di acquisto degli immobili.

Ratei e risconti attivi (Voce D dell'attivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Assicurazione	166	25.142	24.976
Occupazione suolo pubblico per installazione ponteggi	2.124	2.160	36
TOTALE	2.290	27.302	25.012

PASSIVO

Patrimonio netto (voce A del passivo) saldo 31/12/2011 € 2.149.433

Il capitale sociale, pari ad € 120.000, è detenuto per il 55% da S.P.Im. e per la quota restante, pari al 45%, da Torre Elah S.r.l. subentrata nella titolarità in data 11 novembre 2011 con atto di fusione per incorporazione della società ex socia St. Bart. S.r.l..

La riserva sovrapprezzo è stata versata da St. Bart. S.r.l. a seguito dell'ingresso nella compagine sociale. Detta riserva è stata ridotta nel 2011 a € 2.860.000 per effetto della distribuzione ai soci di € 3 milioni come da delibera assembleare del 19/12/2011.

La Riserva legale, pari ad € 24.000, risulta al 31 dicembre 2011 pari a 1/5 del capitale sociale.

La Riserva straordinaria, pari ad € 62.998, è costituita dagli utili realizzati negli esercizi precedenti; risulta un decremento di € 34.000 rappresentato dalla distribuzione ai Soci.

La perdita di esercizio ammonta a € 391.974.



Negli allegati al bilancio viene riportata una tabella che riepiloga le principali movimentazioni patrimoniali.

Di seguito si riporta il prospetto di cui al punto 7 bis) dell'art. 2427 Codice Civile delle voci di Patrimonio Netto analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

NATURA	IMPORTO	possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale sociale	120.000		
<i>Riserve di capitale</i>			
Riserva straordinaria	0		0
Riserva sovrapprezzo quote*	2.860.000	A-B-C	2.860.000
TOTALE			2.860.000
<i>Riserve di utili</i>			
Riserva Legale	24.000	A-B	24.000
Riserva straordinaria (riserva di utili)	62.997	A-B.C	62.997
TOTALE			86.997
Quota non distribuibile	0		24.000

A = Aumento capitale, B = copertura perdite, C = per distribuzione ai soci

*Ai sensi dell'art. 2431 C.C. la riserva sovrapprezzo non può essere distribuita fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite stabilito dall'articolo 2430 C.C. (20% del c.s.)

Fondo Trattamento di fine rapporto (voce C. del passivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Fondo TFR	3.794	10.294	6.500
TOTALE	3.794	10.294	6.500

Acconti (voce D. 6 del passivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Acconti su vendite	0	6.015.809	6.015.809

TOTALE	0	6.015.809	6.015.809
--------	---	-----------	-----------

La voce acconti su vendite si riferisce agli anticipi versati dai promissari acquirenti dopo la sottoscrizione del preliminare di compravendita.

Debiti verso fornitori (voce D. 7 del passivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Deloitte	8.760	18.046	9.286
Argo ACI SCpA	612.288	1.301.133	688.845
GD Test	0	8.349	8.349
Ing. Repetto	1.785	1.820	35
Gedim Srl	24.000	24.732	732
Sibillassociati	24.751	7.142	(17.609)
Studio Ottonello	1.433	1.316	(117)
Studio Legale Tributario	0	859	859
Notaio Voiello	0	3.960	3.960
TOTALE	673.017	1.367.357	694.340

L' incremento è dovuto principalmente al debito nei confronti della Argo ACI SCpA relativo ai lavori di ristrutturazione edilizia.

Debiti v/s controllanti (voce D.11 del passivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
SPIm c/c corrispondenza	49.147	0	(49.147)
SPIm contratto di service	5.351	5.522	171
St. Bart contratto di servizio	24.000	0	(24.000)
Torre Elah contratto di servizio	0	24.732	24.732

SPIm adesione consolidato	135.479	135.479	0
TOTALE	213.977	165.733	(48.244)

Debiti tributari (voce D.12 del passivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Erario R.A. 1040	2.671	1.160	(1.511)
Erario R.A. 1001	0	450	450
Erario R.A. 1004	2.307	2.983	676
TOTALE	4.978	4.593	(385)

Si tratta di ritenute d'acconto versate a gennaio 2012.

Debiti previdenziali (voce D.13 del passivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
INPS	18.475	1.615	(16.860)
INAIL	259	284	25
INPS collaboratori	1.374	1.351	(23)
Enti Bilat/Conaco	0	5	5
Imp Sost rival TFR	0	3	3
INPS rol,ferie,14a	254	545	291
TOTALE	20.362	3.803	(16.559)

Si tratta di contributi INPS su compensi collaboratori e contributi INPS e INAIL sul personale dipendente.

Altri debiti (voce D.14 del passivo)

	Saldo 31/12/2010	Saldo 31/12/2011	Variazione
Collegio Sindacale	7.010	6.335	(675)
Personale dipendente	64.783	2.196	(62.587)
Acc.to per			

ferie,rol, 14°	877	1.879	1.002
Depositi cauzionali	3.943.700	4.983.950	1.040.250
Altri	13.188	23.382	10.194
TOTALE	4.029.558	5.017.742	988.184

La voce depositi cauzionali si riferisce agli importi versati dai promissari, a titolo di caparra confirmatoria, al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita.

Nel passivo di stato patrimoniale i "depositi cauzionali" e gli "acconti su vendite" sono stati indicati come debiti con scadenza oltre l'esercizio, in quanto l'ultimazione dei fabbricati da trasferire ai promissari acquirenti è prevista a partire dal secondo semestre del 2013.

ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano iscritti in bilancio crediti e debiti di durata residua superiore ai cinque anni.

La Società non ha svolto attività e non ha al 31.12.2011 alcuna posizione in valuta.

CONTI D'ORDINE

Oltre agli impegni indicati in calce al passivo dello stato patrimoniale, si evidenzia che sono state rilasciate fidejussioni bancarie a favore dei promissari acquirenti a garanzia dei versamenti effettuati da questi ultimi in sede di sottoscrizione dei preliminari di vendita (importo complessivo € 17.874.750).

ANALISI DEL CONTO ECONOMICO

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Questa voce, pari a € 11.978, risulta principalmente costituita dal riaddebito delle spese per la registrazione dei preliminari di vendita, contrattualmente a carico dei promissari acquirenti.

VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Questa voce rappresenta la variazione per effetto dei costi di costruzione portati ad incremento degli immobili da rivendere (€ 4.759.879).

COSTI DELLA PRODUZIONE

Di seguito sono riportati i dettagli delle principali voci che hanno concorso alla determinazione dei costi di produzione.

Costi per materie prime (voce B 6)

Cancelleria e stampati	€	11.778
Acqua e gas	€	91
Energia elettrica	€	24.657
Materiali vari	€	<u>1.207</u>
	€	37.733

Costi per immobili da rivendere (voce B6 bis)

Si tratta dei costi portati ad incremento dell'immobile iscritto a rimanenza che includono gli oneri e i servizi riguardanti la ristrutturazione del bene.

Costi per servizi (voce B7)

Spese legali e notarili	€	16.870
Consulenze	€	4.091
Spese condominiali	€	1.182
Spese per certificazione bilancio	€	18.072
Spese postali, corrieri, spedizioni	€	99
Spese telefonia fissa	€	1.499
Servizi resi da SPIM	€	5.522
Spese per assicurazioni	€	16.977
Affitto	€	5.000
Spese viaggio	€	7
Compensi amministratori	€	55.322
Compensi collaboratori	€	25.000
Contributi INPS collaboratori	€	5.212
Compensi sindaci	€	20.151
Altre prestazioni	€	47.825



Commissioni bancarie – credito di firma	€	12.532
Commissioni bancarie – fondo solidarietà	€	<u>173.875</u>
Totale	€	411.324

Costi del personale (voce B9)

Stipendi lordi	€	33.879
Oneri sociali	€	9.407
Trattamento fine rapporto	€	<u>6.516</u>
Totale	€	49.802

Ammortamenti e svalutazioni (voce B10)

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€	45
Ammortamento delle immobilizzazioni strumentali	€	368
Totale	€	413

Oneri diversi di gestione (voce B14)

ICI	€	12.397
Valori bollati e marche	€	1.160
Vidimazione libri sociali	€	310
Altre imposte e tasse	€	67.364
Oneri CCIAA	€	205
Altri costi	€	164
Imposta di registro	€	<u>10.175</u>
Totale	€	91.775

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Il saldo, positivo e pari ad € 56.444, è rappresentato dagli interessi attivi sul conto corrente bancario (per € 61.773) e da oneri finanziari (per € 5.329). Al 31 dicembre 2011 la Società non ha debiti bancari.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

La voce “proventi straordinari” pari a € 89 è rappresentato da un delta rilevazione su premio INAIL 2010

La voce “oneri straordinari” è così composta:

Transazioni	€	2.000
-------------	---	-------



Assicurazione	€	8.369
Atti notarili	€	2.492
Altri	€	50
Totale	€	12.911

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

IRES 27,50%

Risultato economico di bilancio ante-imposte	(535.447)
IRES teorica	(147.248)

Variazioni fiscali in aumento

ICI	12.396
Altre variazioni in aumento	2.995

Variazioni fiscali in diminuzione

Altre variazioni fiscali in diminuzione	(1.664)
---	---------

Imponibile IRES effettivo	(521.720)
IRES effettiva	(143.473)

IRAP 3,90%

Imponibile IRAP teorico	(579.069)
IRAP teorica	(22.584)

Variazioni fiscali in aumento	113.564
Variazioni fiscali in diminuzione	(373)

Imponibile IRAP effettivo	(465.878)
IRAP effettiva	(18.169)

ALTRE INFORMAZIONI

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI

	31/12/2010	31/12/2011	N° medio
Impiegati	1	1	1
Operaio	1	0	1

Il Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato è quello del Commercio.

COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI

I compensi degli Amministratori, i Sindaci e la società di revisione sono indicati nel dettaglio della voce "Costi per servizi".

STRUMENTI FINANZIARI E DERIVATI

Non risulta iscritto in Bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

La Società non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La Società non è soggetta ad azione di direzione e coordinamento da parte di altra società o ente.



RENDICONTO FINANZIARIO

(€/000)	31.12.2011	31.12.2010
A. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI - (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO INIZIALE)	2.314	4.228
B. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Risultato dell'esercizio	(392)	(526)
Ammortamenti		10
Svalutazioni di immobilizzazioni (partecipazione) (Plus) o minusvalenza da realizzo di immobilizzazioni		
Variazione capitale di esercizio	2.749	3.763
Variazione del fondo di trattamento di fine rapporto e rischi	6	4
	<u>2.363</u>	<u>3.251</u>
C. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI		
Investimenti in immobilizzazioni		
. immateriali		(0)
. materiali		(12)
. finanziarie		(153)
Prezzo di realizzo di immobilizzazioni		
	<u>0</u>	<u>(165)</u>
D. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Nuovi finanziamenti		
Rimborsi di finanziamenti e riserve di capitali	(3.000)	(5.000)
Riserve e risultato a nuovo		
Conferimenti dei soci		
	<u>(3.000)</u>	<u>(5.000)</u>
E. DISTRIBUZIONE DI UTILI	0	0
F. FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)	(637)	(1.914)
G. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI	<u>1.677</u>	<u>2.314</u>



Movimentazioni Patrimonio Netto

Descrizione	Capitale	Riserva sovraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Utili (perdite) portati a nuovo	Risulta dell'esercizio	TOTALE PATRIMONIO NETTO
Patrimonio netto al 31/12/09	120.000	5.826.000	9.590	5.216.219	0	(104.812)	11.066.997
Destinazione risultato esercizio				(104.812)		104.812	
Distribuzione riserve				(5.000.000)			
Giroconto riserve			14.410	(14.410)			
Risultato esercizio						(525.590)	
Patrimonio netto al 31/12/10	120.000	5.826.000	24.000	96.997	0	(525.590)	5.541.407
Destinazione risultato esercizio					(525.590)	525.590	
Distribuzione riserve		(2.966.000)		(34.000)			
Giroconto riserve				1			
Risultato esercizio						(391.974)	
Patrimonio netto al 31/12/11	120.000	2.860.000	24.000	62.998	(525.590)	(391.974)	2.149.434

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2011

ai sensi art. 2429 2° comma codice civile

All'Assemblea dei Soci di San Bartolomeo S.r.l.

Signori Soci,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 abbiamo svolto la attività di vigilanza ai sensi artt. 2403 e segg. Codice civile; ai fini di chiarezza la presente relazione contiene, la Relazione sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta e le Osservazioni e le proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione.

Relazione sull'attività svolta, ai sensi artt. 2403 e seguenti Codice civile

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni svolte ed in occasione delle verifiche trimestrali, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione.

Abbiamo valutato e vigilato sulla adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, nonché sulla affidabilità a rappresentare i fatti di gestione, ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

Abbiamo incontrato la società di revisione *Deloitte & Touche S.p.A.* incaricata del controllo contabile e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ai sensi art. 2408 Codice civile.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per



quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi art. 2423, comma quattro Codice civile.

Abbiamo verificato le risposdenze del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione, ai sensi art. 2429 comma 2 Codice civile

Signori Soci,

sulla scorta delle informazioni suddette e delle risultanze dell'attività svolta dall'organo di controllo contabile, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione del progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, come redatto dall'Organo amministrativo.

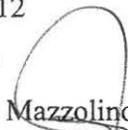
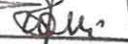
Genova, 12 aprile 2012

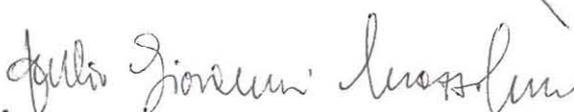
Il Collegio Sindacale

dott. Tullio Giovanni Mazzolino

dott. Giovanni Bianco

dott.ssa Raffaella Oldoini





RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27.1.2010, N. 39

Ai Soci di SAN BARTOLOMEO S.r.l.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di San Bartolomeo S.r.l. (la "Società") chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori di San Bartolomeo S.r.l.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2011.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di San Bartolomeo S.r.l. al 31 dicembre 2011 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.



4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori di San Bartolomeo S.r.l.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di San Bartolomeo S.r.l. al 31 dicembre 2011.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Fabrizio Fagnola
Socio

Genova, 12 aprile 2012

