

# **MEDIOINVEST SRL**

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2011

**MEDIOINVEST SRL - Unipersonale -**  
 VIA FRANCESCO BARACCA, 5  
 CAPITALE SOCIALE € 9.298.000 INTERAMENTE VERSATO  
**BILANCIO AL 31.12.2011**

<b>STATO PATRIMONIALE attivo</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Capitale sottoscritto non versato</i>	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I. Immateriali</b>		
5) Avviamento	0	0
<b>Totale immateriali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Materiali</b>		
1) Terreni e fabbricati	9.321.718	9.321.718
2) Impianti e macchinari	0	0
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.033	1.033
4) Altri Beni	0	0
- f.do ammortamento	(2.934.824)	(2.655.173)
<b>Totale materiali</b>	<b>6.387.927</b>	<b>6.667.578</b>
<b>III. Finanziarie</b>	0	0
- f.do svalutazione	0	0
<b>Totale finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>6.387.927</b>	<b>6.667.578</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I. Rimanenze</b>	0	0
<b>II. Crediti</b>		
- entro 12 mesi	28.260	23.501
- oltre 12 mesi	119.859	103.414
<b>Totale</b>	<b>148.119</b>	<b>126.915</b>
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immob.ni</b>	0	0
<b>IV. Disponibilità liquide</b>	2.440.101	2.270.409
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>2.588.220</b>	<b>2.397.324</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>7.298</b>	<b>6.165</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>8.983.445</b>	<b>9.071.067</b>

<b>STATO PATRIMONIALE passivo</b>		<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
	<i>I. Capitale</i>	9.298.000	9.298.000
	<i>II. Riserva sovrapprezzo azioni</i>	0	0
	<i>III. Riserva da rivalutazione</i>	0	0
	<i>IV. Riserva legale</i>	4.019	4.019
	<i>V. Riserva azioni proprie in portafoglio</i>	0	0
	<i>VI. Riserve statutarie</i>	1.518	1.516
	<i>VII. Altre riserve</i>	580	580
	<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(262.493)	(196.576)
	<i>IX. Utile (perdita) dell'esercizio</i>	(70.674)	(65.918)
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>8.970.950</b>	<b>9.041.622</b>
<b>B)</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C)</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D)</b>	<b>DEBITI</b>		
	- entro 12 mesi	12.495	29.444
	- oltre 12 mesi	0	0
	<b>Totale debiti</b>	<b>12.495</b>	<b>29.444</b>
<b>E)</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE PASSIVO e NETTO</b>	<b>8.983.445</b>	<b>9.071.066</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>		<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>A)</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
	1) <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	293.284	288.209
	2) <i>Variazione delle rimanenze</i>	0	0
	3) <i>Variazione lavori in corso su ordinazione</i>	0	0
	4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	0	0
	5) <i>Altri ricavi e proventi</i>		
	- vari	32	0
	- contributi in c/esercizio	0	
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>293.316</b>	<b>288.209</b>
<b>B)</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
	6) <i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	(50)	(23)
	7) <i>Per servizi</i>	(52.863)	(61.363)
	8) <i>Per godimento beni di terzi</i>	0	0
	9) <i>Per il personale</i>		
	a) <i>salari e stipendi</i>	0	0
	b) <i>Oneri sociali</i>	0	0

c) <i>Trattamento di fine rapporto</i>	0	0
d) <i>Trattamento di quiescenze e simili</i>	0	0
e) <i>altri costi</i>	0	0
<b>Totale costo del personale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) <i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	0	0
b) <i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	(279.652)	(279.652)
c) <i>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	0	0
d) <i>Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e dispon.</i>	(8.000)	0
<b>Totale degli ammortamenti e delle svalutazioni</b>	<b>(287.652)</b>	<b>(279.652)</b>

11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, merci</i>	0	0
---------------------------------------------------------------	---	---

12) <i>Accantonamenti per rischi</i>	0	0
--------------------------------------	---	---

13) <i>Altri accantonamenti</i>	0	0
---------------------------------	---	---

14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	(59.629)	(47.035)
--------------------------------------	----------	----------

<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(400.194)</b>	<b>(388.073)</b>
--------------------------------------	------------------	------------------

<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(106.878)</b>	<b>(99.864)</b>
----------------------------------------------------------	------------------	-----------------

**C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

15) <i>Proventi da partecipazioni</i>	0	0
- <i>da imprese controllate</i>	0	0
- <i>da imprese collegate</i>	0	0
- <i>altri</i>	0	0

16) <i>Altri proventi finanziari</i>	24.559	17.628
a) <i>da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</i>	0	0
- <i>da imprese controllate</i>	0	0
- <i>da imprese collegate</i>	0	0
- <i>da imprese controllanti</i>	0	0
- <i>altri</i>	0	0
b) <i>da titoli iscritti nelle immobilizzazioni</i>	0	0
c) <i>da titoli iscritti nell'attivo circolante</i>	0	0
d) <i>proventi diversi dai precedenti</i>	24.559	17.628
- <i>da imprese controllate</i>	0	0
- <i>da imprese collegate</i>	0	0
- <i>da imprese controllanti</i>	0	0
- <i>altri</i>	24.559	17.628
<b>Totale dei proventi finanziari</b>	<b>24.559</b>	<b>17.628</b>

17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>		
- <i>da imprese controllate</i>	0	0
- <i>da imprese collegate</i>	0	0
- <i>da imprese controllanti</i>	0	0
- <i>altri</i>	0	0
<b>Totale degli oneri finanziari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Totale proventi ed oneri finanziari (15+16-17)</b>	<b>24.559</b>	<b>17.628</b>
-------------------------------------------------------	---------------	---------------

**D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

18) <i>Rivalutazioni</i>		
a) <i>di partecipazioni</i>	0	0
b) <i>di immobilizzazioni finanziarie</i>	0	0
c) <i>di titoli iscritti nell'attivo circolante</i>	0	0

19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
<b>Totale delle rettifiche di attività finanziarie (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
20) Proventi		
- plusvalenze da alienazioni	0	0
- varie	7.991	5.129
21) Oneri		
- minusvalenze da alienazioni	0	0
- imposte esercizi precedenti	0	0
- varie	(6.150)	0
<b>Totale partite straordinarie</b>	<b>1.840</b>	<b>5.129</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±D±E)</b>	<b>(80.478)</b>	<b>(77.107)</b>
22) Imposte dell'esercizio		
a) imposte correnti	(6.641)	(3.084)
b) imposte differite	(3.270)	(3.270)
c) imposte anticipate	19.715	17.543
<b>23) UTILE O PERDITA DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(70.674)</b>	<b>(65.918)</b>

## MEDIOINVEST S.r.l. - Unipersonale

Sede in Via Francesco Baracca, 5 -PERUGIA (PG)

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2011

### Premessa

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice Civile. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 3° comma, punti 3) e 4) C.C. non esistono azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

La Società svolge un'attività di locazione di immobili di proprietà siti in Terni, la cui redditività si è significativamente ridotta nel corso degli ultimi esercizi, a seguito della cessazione di due contratti di locazione relativi ad una parte del complesso immobiliare, precedentemente locati all'INAIL ed alla società Coop Centro Italia S.c.arl., avvenuti nel corso del 2006 e non ancora affittati alla data di approvazione del presente bilancio. Conseguentemente l'esercizio 2011 si chiude con la rilevazione di una perdita pari ad € 70.674 (€ 65.918 al 31 dicembre 2010), dopo aver effettuato ammortamenti per € 279.652 e svalutazioni crediti per € 8.000.

Anche l'esercizio appena concluso ha visto la società impegnata in un mercato particolarmente difficile, a seguito della congiuntura economica che continua a penalizzare il settore immobiliare e le locazioni; si segnala che quest'ultima opzione non è stata ulteriormente perseguita anche al fine di agevolare il processo di alienazione degli immobili di proprietà.

La gestione ordinaria degli spazi locati è sintetizzabile nella seguente tabella che espone il dettaglio dei ricavi per singolo affittuario:

Affittuario	Scadenza	Valore originario	Valore indicizzato
Oviessa S.r.l.	2014	206.583	267.030
Studio Binnella Mecarelli Associati & Partners-	2011	23.241	26.739
		<b>229.824</b>	<b>293.769</b>

Con riferimento al contratto di locazione in essere con Studio Binnella Mecarelli Associati & Partners si informa che, a seguito della scadenza del rapporto

avvenuta in data 1 aprile 2011, stante la risoluzione del contratto, è stato siglato un accordo di rilascio che prevede la possibilità per il conduttore di occupare i locali fino alla data di cessione degli stessi e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2012.

Si rileva che, alla data di chiusura del presente bilancio, rimane pendente un unico contenzioso. Si tratta di un contenzioso “satellite” alla causa attiva contro il Condominio di Piazza Buozzi, nato dalla domanda di alcuni condomini di definire d’autorità le tabelle millesimali. Sono stati depositati gli atti difensivi e si è in attesa della sentenza definitiva. Come confermato anche dal legale esterno che assiste la Società, non esiste al riguardo un vero contrasto con gli attori del giudizio e non è prevedibile la soccombenza. .

Si evidenzia quindi che, come già descritto nel bilancio relativo al precedente esercizio, la positiva conclusione dei contenziosi aventi per oggetto gli immobili di proprietà della Società potrebbe agevolare un eventuale processo di realizzazione sul mercato degli immobili, che è stato particolarmente difficoltoso nel corso dei precedenti esercizi, nonostante le offerte ricevute da parte di due potenziali acquirenti.

Si informa che, nell’ambito di un più ampio progetto di razionalizzazione delle strutture e delle società strumentali del Gruppo Unicredit, nei primi mesi dell’esercizio 2011 si è giunti alla definizione di un progetto che prevede, tra l’altro, l’accentramento degli immobili in Unicredit S.p.A. e dei servizi immobiliari presso UGIS. Tale riorganizzazione si è realizzata mediante fusione per incorporazione di Unicredit Real Estate S.c.p.A. e Medioinvest S.r.l. in Unicredit S.p.A., operazione approvata dall’Assemblea Straordinaria dei Soci in data 27 luglio 2011.

La fusione, finalizzata con atto stipulato in data 21 dicembre 2011, è stata eseguita nel rispetto dell’iter semplificato di cui all’art. 2505 C.C., stante la circostanza secondo cui l’intero capitale sociale delle società incorporande era detenuto da Unicredit S.p.A..

La fusione ha acquisito efficacia giuridica nei confronti dei terzi a far data dal 1 gennaio 2012 e, a decorrere da tale data, tutte le operazioni effettuate dalle Società Incorporande sono state imputate al bilancio della Società Incorporante. Uguale decorrenza avranno gli effetti fiscali della fusione.

### **Eventi successivi alla chiusura dell’esercizio**

A seguito dell’operazione straordinaria sopra descritta, il 1° gennaio 2012, data di efficacia della fusione nei confronti dei terzi, sono cessati dalla carica l’Amministratore Unico ed i membri del Collegio Sindacale. Conseguentemente, come previsto dai principi contabili di riferimento, il presente bilancio è stato predisposto dagli Amministratori della società incorporante.

### **Eventuale appartenenza a un Gruppo**

Alla data di chiusura del presente bilancio, la società apparteneva a Unicredit S.p.A., che esercitava l’attività di direzione e coordinamento.  
Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell’ultimo bilancio

(2010) approvato della suddetta Società redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Unicredit S.p.A. Bilancio al 31.12.2010

**Stato patrimoniale riclassificato**

(milioni di euro)

*Attività*

	<b>31.12.2010</b>
Cassa e disponibilità liquide	2.152
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	10.128
Crediti verso banche	33.806
Crediti verso clientela	253.102
Investimenti finanziari	87.451
Coperture	5.089
Attività materiali	281
Avviamenti	7.707
Altre attività immateriali	33
Attività fiscali	6.954
Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	22
Altre attività	8.655
<b>Totale dell'attivo</b>	<b>415.380</b>

*Passività*

	<b>31.12.2010</b>
Debiti verso banche	49.024
Raccolta da clientela e titoli	281.694
Passività finanziarie di negoziazione	6.875
Passività finanziarie valutate al fair value	51
Coperture	4.946
Passività fiscali:	495
Altre passività	11.699
TFR	1045
Fondi per rischi ed oneri	1.782
Patrimonio netto:	57.770
- capitale e riserve	56.909
- riserve da valutazione	78
- utile netto d'esercizio	783
<b>Totale del passivo</b>	<b>415.380</b>

**Conto economico riclassificato**

	<b>31.12.2010</b>
Interessi netti	5.043
Dividendi ed altri proventi su partecipazioni	2.786
<b>Margine d'interesse</b>	<b>7.829</b>
Commissioni nette	3.313
Risultato netto negoziazione, coperture e fair value	-193
<b>Proventi di intermediazione e diversi</b>	<b>3.156</b>
<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>10.985</b>
Spese per il personale	-3.634
Altre spese amministrative	-3.027
Recuperi di spesa	375
Rettifiche di valore su immobilizzazioni materiali e immateriali	-83
<b>Costi operativi</b>	<b>-6.369</b>
<b>RISULTATO DI GESTIONE</b>	<b>4.616</b>
Accantonamenti netti per rischi e oneri	-236



Oneri in integrazione	196
Rettifiche nette su crediti e su accantonamenti per garanzie ed impegni	-3.774
Profitti netti da investimenti	-3
<b>UTILE LORDO DELL'ATTIVITA' CORRENTE</b>	<b>407</b>
Imposte sul reddito di esercizio	376
<b>UTILE NETTO</b>	<b>783</b>

### **Criteri di formazione**

Il Bilancio è stato redatto nel rispetto delle norme di legge, interpretate ed integrate dai documenti emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità e, ove mancanti, quelli internazionali (IFRS).

Gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico sono conformi a quelli previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2011 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività.

In ottemperanza al principio della competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

### **Immobilizzazioni**

*Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli eventuali oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. Le aliquote d'ammortamento sono state calcolate in maniera sistematica, tenuto conto dell'eventuale entrata in funzione di nuovi beni acquisiti a cui si applicano, nell'esercizio di entrata in funzione del bene, aliquote ridotte alla metà.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

- fabbricati 3%;
- mobili e arredi 12%.

Le immobilizzazioni che alla data di chiusura dell'esercizio risultino durevolmente di valore inferiore a quello contabilizzato sono iscritte a tale minore valore, che tuttavia potrà essere rettificato nei successivi bilanci qualora vengano meno le ragioni all'origine della svalutazione.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al Conto Economico; i costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alla residua possibilità d'utilizzo degli stessi.

## **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante l'iscrizione a rettifica del valore dei crediti stessi di un fondo svalutazione crediti; le svalutazioni sono determinate e sono volte a fronteggiare rischi di insolvenza conosciuti o ragionevolmente prevedibili.

Si precisa inoltre che non esistono crediti in valuta.

## **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

Si precisa inoltre che non esistono debiti in valuta.

## **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

## **Fondi per rischi e oneri**

Vengono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi vengono rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si procede alla costituzione di fondi rischi generici privi di

giustificazione economica.

## TFR

La società non occupa dipendenti alla data del 31 dicembre 2011.

## Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte dell'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Sulla base del documento OIC n°25 sono state iscritte imposte anticipate/differite calcolate sulle differenze temporanee tra il valore civilistico e fiscale delle attività e passività. Le imposte anticipate sono contabilizzate tenendo conto di una ragionevole certezza circa il conseguimento di utili futuri tali da riassorbire le suddette imposte.

## Riconoscimento ricavi e costi

I ricavi (di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi) ed i costi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

## Attività

## B) Immobilizzazioni

### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
6.387.927	6.667.578	-279.651

La voce si riferisce quasi esclusivamente ai fabbricati commerciali acquisiti in sede di conferimento di ramo d'azienda da parte della società T.I.M. S.r.l., socio fondatore di Medioinvest, effettuato nell'esercizio 2001, la cui gestione rappresenta l'unica attività svolta dalla società.

La normativa fiscale (D.Lgs 223/2006 e 262/2006) ha richiesto che, con riferimento agli immobili, sia individuata la quota di costo storico rappresentativa del valore dei terreni su cui insistono i fabbricati; la norma ha quindi previsto che tale valore, attribuito al terreno sulla base di percentuali forfetarie non sia più deducibile fiscalmente dal reddito.

La società ha applicato tale normativa con esclusivo riferimento agli effetti di natura fiscale ed ha conseguentemente proseguito il processo di ammortamento

civilistico anche per l'esercizio 2011 in maniera sistematica e coerente con quello degli esercizi precedenti mentre, a soli fini fiscali, si è provveduto allo scorporo della quota di costo non deducibile relativa ai terreni, stimata forfaitariamente pari al 20% del costo storico dell'immobile, cioè pari a euro 1.862.344. Una quota degli ammortamenti iscritti nel conto economico è stata conseguentemente considerata non deducibile nell'esercizio e ripresa a tassazione per euro 55.870. Tale impostazione contabile ha determinato una riduzione del valore contabile complessivo della voce Fabbricati rispetto al corrispondente valore fiscale e la conseguente iscrizione di un credito per imposte anticipate, complessivamente pari a euro 105.259 al 31 dicembre 2011.

Si evidenzia, anche sulla base di una perizia predisposta nei primi mesi dell'esercizio 2010 da un tecnico indipendente, che il valore di mercato degli immobili di proprietà della Società risulta superiore al valore contabile esposto in bilancio. Si osserva inoltre che la positiva soluzione del contenzioso avente ad oggetto gli stessi immobili, descritta nei paragrafi precedenti, dovrebbe agevolare un eventuale processo di cessione.

Conseguentemente gli Amministratori non hanno individuato fenomeni di perdita durevole di valore.

## Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	9.321.718
Rivalutazione monetaria	-
Rivalutazione economica	-
Ammortamenti esercizi precedenti	-2.654.140
Svalutazione esercizi precedenti	-
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>6.667.578</b>
Acquisizione dell'esercizio	-
Rivalutazione monetaria	-
Rivalutazione economica dell'esercizio	-
Ammortamenti dell'esercizio	-279.652
<b>Saldo al Saldo al 31/12/2011</b>	<b>6.387.926</b>

## Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	1.033
Rivalutazione monetaria	-
Rivalutazione economica	-
Ammortamenti esercizi precedenti	-1033
Svalutazione esercizi precedenti	-
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>0</b>
Acquisizione dell'esercizio	-
Rivalutazione monetaria	-
Rivalutazione economica dell'esercizio	-
Svalutazione dell'esercizio	-
Cessioni dell'esercizio	-
Ammortamenti dell'esercizio	0



Descrizione	Importo
Credito verso erario per ritenute	6.631
Erario per ritenute alla fonte	0
Acconti IVA	7.728
Acconti IRES	288
Acconti IRAP	0
<b>Totale</b>	<b>14.647</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	31/12/10	Variazioni
2.440.101	2.270.409	169.692

Descrizione	31/12/10	31.12.2011
Depositi bancari e postali	2.270.396	2.440.073
Denaro e altri valori in cassa	13	28
<b>Totale</b>	<b>2.270.409</b>	<b>2.440.101</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

#### Passività

##### A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2011	31/12/10	Variazioni
8.970.950	9.041.622	-70.672

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto degli ultimi due esercizi:

	Capitale Sociale	Riserva legale	Riserva statutaria	Altre Riserve	Risultati esercizi precedenti	Risultato d'esercizio	Totale
<b>Totali al 31/12/2009</b>	<b>9.298.000</b>	<b>4.019</b>	<b>580</b>	<b>1.516</b>	<b>(126.141)</b>	<b>(70.434)</b>	<b>9.107.540</b>
Destinazione dell'utile netto dell'esercizio 2010:							
- utili/perdite portate a nuovo					(70.434)		
Risultato dell'esercizio						(65.918)	(65.918)
<b>Alla chiusura dell'esercizio 2010</b>	<b>9.298.000</b>	<b>4.019</b>	<b>580</b>	<b>1.516</b>	<b>(196.575)</b>	<b>(65.918)</b>	<b>9.041.622</b>
Destinazione dell'utile netto dell'esercizio 2011:							
- utili/perdite portate a nuovo					(65.918)		

Risultato dell'esercizio (70.674) (70.674)

Alla chiusura dell'esercizio corrente 9.298.000 4.019 580 1.516 (262.493) (70.674) 8.970.950

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	9.298.000				
Riserva legale	4.019	B	4.019		
Altre riserve	2.096	A, B	2.096		
Utili/perdite a nuovo	(262.493)		-		
<b>Totale</b>			<b>6.115</b>		
Quota non distribuibile			(6.115)		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>-</b>		

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

#### D) Debiti

Saldo al 31/12/2011	31/12/10	Variazioni
12.495	29.444	16.949

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti verso fornitori	638	0	0	638
Debiti costituiti da titoli di cred				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	11.857	0	0	11.857
Altri debiti				
<b>Totale</b>	<b>12.495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.495</b>

La voce debiti verso fornitori include esclusivamente il debito verso il fornitore dei servizi di elaborazione dati contabili per fatture di competenza dell'esercizio 2011, non ancora saldate alla data di bilancio.

I debiti tributari sono riferiti a:

- quanto ad euro € 6.641 all'IRES di competenza dell'esercizio;
- quanto ad € 5.216 al debito verso l'erario per IVA,

Nessun debito iscritto in bilancio è assistito da garanzia reale su beni sociali.

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2011	31/12/10	Variazioni
293.316	288.209	5.107

I ricavi sono riferiti all'attività caratteristica della società, consistente nella locazione degli immobili di proprietà.

### B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2011	31/12/10	Variazioni
-400.194	-388.073	12.121

Descrizione	31/12/10	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	23	50	27
Servizi	61.363	52.863	-8.500
Godimento di beni di terzi	-	-	288
Salari e stipendi	-	-	-
Oneri sociali	-	-	-
Trattamento di fine rapporto	-	-	-
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	279.652	279.652	0
Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	-	8.000	8.000
Accantonamenti a fondo rischi e oneri	0	0	0
Oneri diversi di gestione	47.035	59.629	12.594
	<b>388.073</b>	<b>400.194</b>	<b>12.121</b>

La voce Oneri diversi di gestione include prevalentemente imposte e tasse diverse dall'imposte sul reddito d'esercizio (ICI), per € 42.456.

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2011	31/12/10	Variazioni
24.559	17.628	-6.931

Descrizione	31/12/10	31/12/2011	Variazioni
Interessi bancari e postali	0	0	0
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0	0



Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0	0
Proventi diversi dai precedenti	17.628	24.559	6.931
Utili (perdite) su cambi	0	0	0
	<b>17.628</b>	<b>24.559</b>	<b>6.931</b>

La voce accoglie gli interessi attivi maturati sul conto corrente ordinario; il maggior rendimento rilevato nell'esercizio 2011 rispetto a quello dell'esercizio precedente è sostanzialmente attribuibile al favorevole andamento dei tassi di interesse nel secondo semestre del 2011.

### Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2011	31/12/10	Variazioni
9.804	11.189	1.385

Imposte	31/12/2011	31/12/10	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	-9.911	-6.354	-3.557
IRES	-6.641	-3.084	-3.557
IRAP	0	0	0
Reversal Imposte anticipate	-3.270	-3.270	0
<b>Imposte anticipate</b>	19.715	17.543	2.172
IRES	17.536	15.364	2.172
IRAP	2.179	2.179	0
	<b>9.804</b>	<b>11.189</b>	<b>-1.385</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(80.478)</b>	
Onere fiscale teorico (%)	27,5%	(22.131)
Variazioni in aumento	115.041	31.636
Variazioni in diminuzione	10.415	2.864
Imponibile fiscale	24.148	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>6.641</b>

Le variazioni in aumento sono principalmente riferite alle seguenti fattispecie:

- l'ammortamento calcolato sul valore dei terreni, fiscalmente non deducibile, come meglio descritto nei paragrafi successivi;
- gli oneri per imposte non deducibili (ICI).

La società, come nei precedenti esercizi, nella determinazione del carico fiscale per l'esercizio 2011 non ha considerato quanto previsto dall'art. 30 della Legge 724/1994, che stabilisce un ammontare di ricavi minimi, determinati in modo forfetario in percentuale dei valori dell'attivo patrimoniale, da utilizzare come reddito imponibile minimo ai fini del calcolo dell'IRES e dell'IRAP. Infatti sulla

base di quanto previsto dalla Circolare n. 25 del 4 maggio 2007 dell'Agencia delle Entrate risultano escluse dalla suddetta disciplina per espressa previsione le società controllate da società o enti i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati italiani ed esteri.

## Fiscalità differita / anticipata

### Ai fini IRES:

Descrizione	Sdo al 31.12.2010	Utilizzo imposte esercizi precedenti	Imposte anticipate iscritte nell'esercizio	Crediti per imposte anticipate al 31.12.2011
<b>Tab.2</b>				
<b>Imposte anticipate IRES:</b>	a)	b)	c)	e=a-b+c
Ammortamento indeducibile dei terreni	279.350	-	55.870	335.220
Avviamento ammortizzato fiscalmente in 18 anni	49.992	-10.415		39.577
<b>Svalutazione crediti iscritti nell'attivo circolante</b>			<b>7.898</b>	<b>7.898</b>
<b>Totale diff. temp. Imponibili</b>	<b>329.342</b>	<b>-10.415</b>	<b>63.768</b>	<b>382.695</b>
Aliquota imposta	27,5%	27,5%	27,5%	27,5%
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>90.569</b>	<b>-2.864</b>	<b>17.536</b>	<b>105.241</b>

### Ai fini IRAP:

Descrizione	Sdo al 31.12.2010	Utilizzo imposte acc.te es. prec.	Imposte anticipate iscritte nell'esercizio	Crediti per imposte anticipate al 31.12.2011
<b>Tab.2</b>				
<b>Imposte anticipate IRAP:</b>	a)	b)	c)	e=a-b+c
Ammortamento indeducibile dei terreni	279.350	0	55.870	335.220
Avviamento ammortizzato fiscalmente in 18 anni	49.992	-10.415	0	39.577
<b>Totale diff. temp. Imponibili</b>	<b>329.342</b>	<b>-10.415</b>	<b>55.870</b>	<b>374.797</b>
Aliquota imposta	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>12.844</b>	<b>-406</b>	<b>2.179</b>	<b>14.617</b>

La fiscalità differita è principalmente relativa all'ammortamento calcolato sul valore dei terreni, incluso nel valore dei fabbricati esposti in bilancio, non deducibile fiscalmente a partire dall'esercizio 2006 e stimato forfaitariamente (come previsto dalle citate norme fiscali) pari al 20% del costo storico dell'immobile, cioè pari a €1.862.344. La recuperabilità delle imposte anticipate iscritte è legata esclusivamente alla plusvalenza fiscalmente rilevante che verrebbe realizzata in caso di cessione dell'asset.

Le attività per imposte anticipate includono anche la fiscalità differita attiva

relativa ai valori di avviamento, iscritti nell'esercizio 2001 in sede di conferimento del ramo d'azienda da parte della società T.I.M. S.r.l., socio fondatore di Medioinvest, ed oggetto di svalutazione integrale nel corso dell'esercizio 2009.

Gli anni che risultano essere accertabili risultano essere:

- ai fini della dichiarazione dei redditi dal periodo d'imposta anno 2008;
- ai fini della dichiarazione I.V.A. dal periodo d'imposta 2008.

### **Altre informazioni**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti all'Amministratore Unico, ai membri del Collegio Sindacale e alla Società di Revisione.

<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
Amministratore Unico	-
Collegio Sindacale	9.000
Società di Revisione	8.800

Si evidenzia che, con lettera del 22 novembre 2006, l'Amministratore Unico ha comunicato alla Società la rinuncia ai propri compensi per tutta la durata del suo mandato.

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

### **Proposta in merito alla copertura della perdita**

Si propone di rinviare la perdita a futuro esercizio.

## Proposta di rinvio a nuovo esercizio della perdita di Medioinvest S.r.l.

### PROPOSTA ALL'ASSEMBLEA

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il Bilancio al 31 dicembre 2011 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa di Medioinvest S.r.l. così come approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Vi proponiamo, inoltre, di rinviare la perdita di euro 70.674 ad esercizio futuro.

*Milano, 27 Marzo 2012*

**Per il CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**Il Presidente**  
D. Rampi



**L'Amministratore Delegato**  
F. Ghizzoni



**MEDIOINVEST SRL – Unipersonale**

(Società incorporata con effetto dal 1° gennaio 2012 in UniCredit S.p.A.)

Sede legale in Perugia, Via Francesco Baracca,5

Capitale Sociale Euro 9.298.000,00

Registro delle Imprese di Perugia e Codice Fiscale e P. IVA n.02541100547

R. E. A. 224205

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2011**

---

Signori Azionisti,

La presente relazione viene redatta dal Collegio Sindacale di UniCredit S.p.A. in quanto società incorporante Medioinvest S.r.l. con efficacia dal 1 gennaio 2012. A seguito di detta operazione di fusione per incorporazione, a partire dalla data di efficacia, risultano infatti cessati gli organi sociali della società incorporata, rendendosi tuttavia dovuta la predisposizione del bilancio di esercizio della stessa alla data del 31 dicembre 2011.

Il Collegio Sindacale, con la presente relazione, riferisce, pertanto, esclusivamente con riferimento all'attività di vigilanza svolta nel periodo di propria competenza. A questo fine, attesa la data di efficacia della fusione per incorporazione della società in UniCredit S.p.A., le attività di vigilanza di competenza dello scrivente Collegio Sindacale inerenti l'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2011 hanno avuto riguardo esclusivamente al processo di approvazione del bilancio di esercizio in esame.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 è stato redatto in forma abbreviata ai sensi dell'articolo 2435 bis, 1 comma, del Codice Civile. Detto bilancio, corredato dalla Relazione sulla gestione, è stato comunicato al Collegio Sindacale, ai sensi del primo comma dell'articolo 2429 del Codice Civile, nella riunione del Consiglio di Amministrazione di UniCredit S.p.A. del 27 marzo 2012.

**UniCredit S.p.A.**

Via San Protaso, 1/3  
20123 Milano

Sede Sociale: Roma, via A. Specchi, 16  
Direzione Generale: Milano, piazza Cordusio  
Capitale Sociale € 9.649.245.346,50  
interamente versato – Banca iscritta all'Albo  
delle Banche e Capogruppo del Gruppo  
Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi  
Bancari: cod. 3135.1 - Iscrizione al Registro  
delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e P.  
IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo  
Interbancario di Tutela dei Depositi.

Giova ricordare che l'incarico di revisione legale dei conti ai sensi del D. Lgs. N. 39 del 2010 è stato affidato alla società di revisione KPMG S.p.A. e che la stessa ha rilasciato la propria relazione in data 5 aprile 2012..

Dalla relazione si evince che "il bilancio d'esercizio della Medioinvest 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 Medioinvest S.r.l. per l'esercizio chiuso a tale data".

Attesa la data di efficacia della fusione per incorporazione (1 gennaio 2012), lo scrivente Collegio Sindacale, nel corso del 2011, non ha esercitato alcuna attività di vigilanza in tema di osservanza generale della legge e dell'atto costitutivo, di rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società e sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile.

Lo scrivente Collegio Sindacale non ha preso parte ad alcuna adunanza degli organi societari della società incorporata e, quindi, non è in grado di rilasciare alcuna attestazione circa il rispetto delle norme, sia statutarie che legislative e regolamentari, che ne disciplinano il funzionamento e che le deliberazioni siano state prese in conformità alla legge ed allo statuto sociale, non essendo manifestamente imprudenti o azzardate, anomale o inusuali, né tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Lo scrivente Collegio Sindacale è in grado di riferire che, in data 5 aprile 2012, ha incontrato il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il quale non ha segnalato atti o fatti ritenuti censurabili.

Similmente, dalla lettura del Libro del Collegio Sindacale di Medioinvest s.r.l. non si rilevano segnalazioni di atti o fatti ritenuti censurabili.

Il Collegio Sindacale precisa, inoltre, di non essere a conoscenza di denunce ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile, né di esposti da parte di terzi.

Signori Azionisti,

tenuto conto di quanto sopra riferito, il Collegio Sindacale non ha osservazioni e proposte da formulare in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

Milano, 16 aprile 2012.

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Maurizio Lauri



**KPMG S.p.A.**  
**Revisione e organizzazione contabile**  
Via Campo di Marte, 19  
06124 PERUGIA PG

Telefono +39 075 5722224  
Telefax +39 075 5723081  
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it

## **Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 165 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58**

Agli azionisti di  
UniCredit S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, redatto in forma abbreviata come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile, della Medioinvest S.r.l. chiuso al 31 dicembre 2011, che è stato predisposto dagli amministratori di UniCredit S.p.A. a seguito della fusione per incorporazione di Medioinvest S.r.l. in UniCredit S.p.A., avvenuta nel corso del 2011 con efficacia giuridica e contabile dal 1 gennaio 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della incorporante UniCredit S.p.A.. 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 e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, 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 risulti, 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 contenuti 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 16 marzo 2011.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Medioinvest 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 Medioinvest S.r.l. per l'esercizio chiuso a tale data.

- 4 La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della Medioinvest S.r.l. non si estende a tali dati.

Perugia, 5 aprile 2012

KPMG S.p.A.



Alberto Mazzeschi  
Socio



## **AVVISO DI CONVOCAZIONE**

L'Assemblea Ordinaria di UniCredit S.p.A. è convocata in Roma, Viale Umberto Tupini, 180 in unica convocazione l'11 maggio 2012 alle ore 10:30, per trattare il seguente

### **ORDINE DEL GIORNO**

#### **Parte Ordinaria**

*omissis*

5. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2011 di Mediolanobanca S.r.l.;
6. Rinvio a nuovo esercizio della perdita di Mediolanobanca S.r.l.;

*omissis*