

I M M I T



IMMOBILI
ITALIANI

Relazione e Bilancio al 31 dicembre 2008

IMMIT – Immobili Italiani S.p.A.

Sede Legale: Piazza San Carlo, 156 - 10121 Torino - Capitale Sociale Euro 290.972.537,00 - Numero di iscrizione al Registro delle Imprese , Codice Fiscale e Partita IVA 09709950019 - Società appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari. Direzione e Coordinamento: Intesa Sanpaolo S.p.A.

INDICE

1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1 Organi sociali pag. 5
- 1.2 Azionisti pag. 6

2. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

- 2.1 Premessa pag. 8
- 2.2 Principali eventi dell'esercizio pag. 10
- 2.3 Analisi dei risultati economici, patrimoniali e finanziari al 31 dicembre 2008 pag. 16
- 2.4 Attività di ricerca e sviluppo pag. 22
- 2.5 Modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 e documento programmatico
sulla sicurezza pag. 23
- 2.6 Azioni proprie pag. 23
- 2.7 Operazioni con parti correlate e infragruppo pag. 24
- 2.8 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio pag. 28
- 2.9 Evoluzione prevedibile della gestione pag. 29
- 2.10 Politica di gestione dei rischi finanziari pag. 30
- 2.11 Proposta di approvazione del Bilancio pag. 32

3. PROSPETTI CONTABILI

- 3.1 Stato patrimoniale pag. 34
- 3.2 Conto economico pag. 36
- 3.3 Rendiconto finanziario pag. 37
- 3.4 Movimentazione del patrimonio netto pag. 38

4.	NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO		
4.1	Principi contabili e criteri di valutazione	pag.	40
4.2	Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2008	pag.	48
4.3	Informativa sugli strumenti finanziari	pag.	63
5.	RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	pag.	65
6.	RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	pag.	69
Allegato A -	Compensi spettanti agli amministratori e sindaci	pag.	72
Allegato B -	Pubblicità dei corrispettivi di revisione contabile e dei servizi diversi dalla revisione	pag.	73
Allegato C -	Informativa sull'attività di direzione e coordinamento	pag.	74

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Giulio BELLAN
Vicepresidente	Ferdinando SUPERTI FURGA
Amministratore Delegato	Eugenio KANNÉS
Consiglieri	Piero LUONGO
	Bruno PICCA
	Giuseppe STELLIN ^(*)
	Edoardo VIGANÒ ^(*)

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Franco DALLA SEGA
Sindaci Effettivi	Massimo BIANCHI
	Enzo NALLI
Sindaci Supplenti ^(**)	Lorenzo GINISIO

SOCIETA' DI REVISIONE

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Via Della Chiusa, 2 – 20123 Milano

^(*) Amministratori indipendenti

^(**) si segnala che il dott. Lorenzo Jona Celesia ha presentato le dimissioni da Sindaco supplente della Società con decorrenza 19 settembre 2008

1.2 AZIONISTI

IMMIT – Immobili Italiani S.p.A.^(*) (di seguito “IMMIT” o la “Società”) alla data del presente bilancio è detenuta al 100% da Intesa Sanpaolo S.p.A. (di seguito “Intesa Sanpaolo” o “ISP” o “Controllante”) ed è soggetta a direzione e coordinamento da parte di quest’ultima.

Per l’informativa sull’attività di direzione e coordinamento ai sensi dell’art. 2497-bis, comma 4, del Codice Civile si rimanda all’”Allegato C – Informativa sull’attività di direzione e coordinamento”.

^(*) l’Assemblea Straordinaria degli azionisti del 4 febbraio 2008 ha deliberato di variare la denominazione sociale da Nuova Real Estate S.p.A. in IMMIT – Immobili Italiani S.p.A.

2. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

2.1 PREMESSA

Nel corso del mese di giugno 2008 è stata promossa e poi successivamente ritirata l'offerta sul Mercato Telematico Azionario (MTA) organizzato e gestito da Borsa Italiana, relativa alla vendita di azioni IMMIT (per maggiori dettagli si veda il paragrafo successivo "2.2 Principali eventi dell'esercizio"). Nonostante l'interesse dimostrato sulle principali piazze finanziarie italiane ed internazionali, le avverse condizioni del mercato borsistico e di quello immobiliare hanno portato Intesa Sanpaolo ed IMMIT, di concerto con i coordinatori globali dell'offerta, Banca IMI S.p.A. e Lehman Brothers, al ritiro dell'offerta.

Coerentemente con la strategia di valorizzazione degli asset conferiti ad IMMIT che aveva portato all'avvio del processo di quotazione, Intesa Sanpaolo nel corso del mese di agosto ha siglato con Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (di seguito "FIMIT") un Memorandum of Understanding (di seguito "MoU") che definiva le caratteristiche principali di una complessa operazione che prevedeva tra le altre cose l'assunzione di un finanziamento da parte di IMMIT, l'apporto del patrimonio immobiliare ad un fondo immobiliare gestito da FIMIT ed il contestuale accollo liberatorio del debito assunto, la sottoscrizione del 100% delle quote del fondo e la vendita del 70% di tali quote ad una serie di investitori terzi.

Facendo seguito a quanto sopra nel corso del secondo semestre si sono susseguite le attività di due diligence e di negoziazione dell'operazione che hanno portato alla stipula in data 22 dicembre 2008 dell'atto di apporto e di accollo nonché alla vendita del 70% delle quote del Fondo Omega (di seguito "Omega") da parte di IMMIT. In particolare IMMIT ha proceduto alla data del closing: i) alla stipula di un finanziamento concesso da un pool di banche per complessivi Euro 575 milioni; ii) all'apporto di 284 immobili^(*) ad Omega per un controvalore di Euro 848,7 milioni con contestuale accollo da parte di quest'ultimo del finanziamento di cui al precedente punto (i) contro la sottoscrizione del 100% delle quote di Omega emesse; ed iii) alla contestuale vendita del 70% delle stesse (per maggiori dettagli si veda quanto descritto nei successivi paragrafi "2.2 Principali eventi dell'esercizio" e "2.8 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio").

Il presente bilancio (di seguito "Bilancio") è stata redatto adottando i principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards) omologati dalla Commissione Europea ed in vigore al 31 dicembre 2008 (di seguito "IFRS" o "Principi Contabili Internazionali") e risulta conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

Si segnala, infine, che IMMIT è stata costituita in data 24 ottobre 2007, e che di conseguenza i dati economici comparativi riportati nel Bilancio si riferiscono al periodo 24 ottobre – 31 dicembre 2007 e che,

^(*) l'intero patrimonio immobiliare di IMMIT escluso l'immobile sito in Piazza Ferrari a Milano

inoltre, a seguito del conferimento avvenuto nel mese di febbraio e della sopra citata operazione, la struttura patrimoniale della Società si è significativamente modificata rendendo i dati economici e patrimoniali comparativi scarsamente significativi.

2.2 PRINCIPALI EVENTI DELL'ESERCIZIO

AUMENTO DI CAPITALE MEDIANTE CONFERIMENTO DI 276 IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL GRUPPO INTESA SANPAOLO

Con delibera del 24 gennaio 2008 l'Assemblea Straordinaria di IMMIT ha deliberato un aumento di capitale sociale da liberarsi mediante il conferimento in natura di 276 immobili di proprietà del Gruppo Intesa Sanpaolo (di seguito "Secondo Conferimento"), per l'importo complessivo nominale massimo di Euro 289.853.841, con sovrapprezzo massimo complessivo di Euro 710.141.909.

In data 1 febbraio 2008, dando seguito alla sopra citata delibera, la Società, a fronte del conferimento dei suddetti 276 immobili, ha effettuato un aumento di capitale riservato alle società conferenti ^(*) (di seguito "Società Conferenti") che ha comportato l'emissione di n° 289.372.537 azioni per un controvalore complessivo pari ad Euro 998.335.250 (di cui Euro 289.372.537 imputati a capitale sociale ed i residui Euro 708.962.713 a riserva sovrapprezzo). Come conseguenza della suddetta operazione il capitale sociale di IMMIT ammonta a complessivi Euro 290.972.537 (Euro 1.600.000 al 31 dicembre 2007). Contestualmente al conferimento, la Società ha stipulato contratti di locazione con la Controllante e le altre società conferenti per gli immobili da loro utilizzati.

Successivamente, in data 4 febbraio 2008, le altre società conferenti appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo hanno sottoscritto contratti aventi ad oggetto il trasferimento alla Capogruppo delle proprie partecipazioni detenute in IMMIT, rivenienti dal Secondo Conferimento.

Si rammenta che, in data 15 dicembre 2007, era stato effettuato un primo aumento di capitale per complessivi Euro 5.405.000 (di cui Euro 3.925.000 a titolo di sovrapprezzo) a fronte del conferimento di 9 immobili di proprietà di Intesa Sanpaolo (di seguito "Primo Conferimento").

^(*) Intesa Sanpaolo, Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.A., Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A., Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A., Cassa di Risparmio in Bologna S.p.A., Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A., Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A., Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A., EurizonVita S.p.A., Banca Fideuram S.p.A., Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. e Intesa Real Estate S.r.l.

VERIFICA EX ART. 2343, COMMA 3 C.C. IN RELAZIONE AI CONFERIMENTI DEGLI IMMOBILI

Entrambi i conferimenti sono stati oggetto di relazione giurata da parte di un esperto nominato dal Tribunale di Torino ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile. A tal proposito, si segnala che in data 4 febbraio 2008 il Consiglio di Amministrazione di IMMIT ha posto in essere i controlli previsti dal terzo comma del sopra richiamato art. 2343 del Codice Civile sulle valutazioni contenute nelle relazioni giurate di stima concernenti sia il Primo che il Secondo Conferimento.

Il Consiglio di Amministrazione – verificata l'insussistenza di motivi per la revisione delle stime di cui al primo comma dell'articolo citato – ha confermato il valore attribuito agli immobili oggetto di entrambi i conferimenti da parte dell'esperto nominato dal Tribunale di Torino.

ACCORDO QUADRO CON INTESA SANPAOLO S.P.A.

In data 25 gennaio 2008, IMMIT ha stipulato con la Controllante un accordo quadro relativo alla prestazione di alcuni servizi connessi, tra l'altro, alla gestione del patrimonio immobiliare di proprietà. L'accordo quadro stipulato fissa le condizioni generali applicabili ai servizi prestati da ISP a favore della Società, mentre rimanda ad un contratto specifico previsto per ciascun servizio (di seguito "Service Agreement"), per quanto concerne alcune condizioni particolari di prestazione delle attività.

Alla data di riferimento della Bilancio, sono in essere i Service Agreement che disciplinano le seguenti prestazioni:

- fornitura di servizi attinenti alla manutenzione e gestione degli immobili, nonché agli acquisti;
- gestione dei servizi informatici e di telecomunicazione;
- gestione di servizi in materia di sicurezza informatica;
- fornitura di servizi attinenti all'area fiscale.
- fornitura di servizi attinenti alle materie della sicurezza sul lavoro ed alla normativa in materia di privacy;
- fornitura di servizi attinenti all'amministrazione del personale e alla formazione dei dipendenti.

I contratti per la fornitura di servizi hanno durata di un anno ad eccezione della fornitura di servizi per l'area amministrazione/fiscale ed il controllo di gestione e sono tacitamente rinnovabili salvo recesso di una delle parti.

Il corrispettivo sostenuto per la fornitura dei suddetti servizi per l'esercizio 2008 ammonta complessivamente ad Euro 714 migliaia. Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "2.7 Operazioni con parti correlate e infragruppo".

Si segnala che tutti i rapporti intrattenuti con la controllante ISP rientrano nella normale attività d'impresa e sono regolati a condizioni di mercato.

OFFERTA GLOBALE DI VENDITA E SUCCESSIVO RITIRO

A seguito del rilascio in data 21 maggio 2008 da parte di Consob, del provvedimento di autorizzazione alla pubblicazione del prospetto informativo relativo all'offerta pubblica di vendita di azioni ordinarie IMMIT, si è svolta nel periodo compreso tra 26 maggio ed il 12 giugno 2008, l'offerta relativa alla vendita da parte di Intesa Sanpaolo di n. 148.395.994 azioni, pari al 51% delle azioni ordinarie oggi interamente detenute ad un prezzo compreso tra un valore minimo per azione pari ad Euro 2,90 ed un valore massimo per azione pari ad Euro 3,60, corrispondente ad una valorizzazione del capitale economico di IMMIT compresa tra circa Euro 844 milioni ed Euro 1.048 milioni.

Nonostante l'apprezzamento e l'interesse manifestato dagli investitori, sulle diverse piazze finanziarie italiane ed estere, le avverse condizioni dei mercati finanziari durante il periodo di svolgimento dell'offerta non hanno consentito di valorizzare pienamente la solidità della società e le sue prospettive.

Conseguentemente, al termine del periodo di offerta, la controllante Intesa Sanpaolo e la stessa IMMIT, di concerto con i coordinatori dell'offerta, hanno stabilito di procedere al ritiro integrale dell'offerta.

OPERAZIONE DI APPORTO DI N° 284 IMMOBILI AD UN FONDO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

Si riportano di seguito le fasi principali dell'operazione già brevemente descritta nel precedente paragrafo "2.1 Premessa" avente ad oggetto l'apporto di 284 immobili ad un Fondo Immobiliare di tipo chiuso.

In data 6 agosto 2008 ISP e FIMIT hanno sottoscritto un MoU, non vincolante per le parti, che definiva le caratteristiche principali di una operazione straordinaria (di seguito l'"Operazione") che includeva, fra l'altro:

- i) la stipula di un contratto di finanziamento in favore di IMMIT;
- ii) l'apporto da parte di IMMIT dell'intero patrimonio immobiliare di proprietà (successivamente limitato con l'esclusione dell'immobile sito in Piazza Ferrari a Milano) ad un fondo comune di investimento

immobiliare gestito da FIMIT, con contestuale accollo da parte del fondo delle obbligazioni derivanti dal finanziamento di cui al punto (i) che precede;

- iii) la sottoscrizione da parte di IMMIT del 100% delle quote del fondo;
- iv) l'acquisto del 70% delle quote del suddetto fondo da parte di soggetti indicati da FIMIT;
- v) la sottoscrizione di contratti di servizio tra FIMIT e IMMIT;

A seguito della firma dell'MoU, FIMIT ha potuto avviare un'attività di due diligence con riferimento al patrimonio immobiliare, attività che è proseguita sino al 30 settembre 2008 data di sottoscrizione dell'accordo quadro che ha disciplinato tutte le fasi dell'Operazione (si veda Infra).

In data 28 agosto 2008, in conformità a quanto previsto dal MoU, FIMIT ha sottoposto a ISP un'offerta vincolante avente ad oggetto l'Operazione e, a seguito di una prima fase di negoziazione con IMMIT e ISP, in data 15 settembre 2008 FIMIT ha sottoposto ad ISP una lettera integrativa dei termini e delle condizioni dell'offerta vincolante.

In data 16 settembre 2008 il Consiglio di Gestione di ISP ha approvato l'Operazione, subordinatamente alla modifica del perimetro di apporto con esclusione del già citato immobile sito in Piazza Ferrari a Milano, e con lettera in data 17 settembre 2008 ISP ha comunicato a FIMIT tale approvazione.

In data 24 settembre 2008 il Consiglio di Amministrazione di IMMIT ha approvato l'Operazione nei termini e nelle condizioni già approvate dal Consiglio di Gestione di ISP.

In data 30 settembre 2008 ISP, IMMIT e FIMIT hanno proceduto alla stipula di un accordo quadro vincolante per le parti che disciplinava tutte le fasi dell'operazione (di seguito "Accordo Quadro") sia con riferimento alla presentazione da parte di investitori istituzionali indicati da FIMIT di offerte vincolanti per l'acquisto del 70% delle quote di Omega che al riconoscimento da parte di un pool di banche del finanziamento necessario per la chiusura dell'operazione.

In data 28 novembre 2008 in ottemperanza agli obblighi previsti dall'Accordo Quadro sono state presentate a fermo da FIMIT le proposte irrevocabili di acquisto per il 70% delle quote di Omega da parte degli investitori istituzionali. In particolare, alla chiusura delle operazioni di sottoscrizione, le offerte presentate sono state pari ad un totale di Euro 242,7 milioni (70% del valore dell'equity di Omega), e riguardavano i seguenti investitori:

- Gamma Immobiliare Fondo Comune di inv. di tipo chiuso per una quota di Omega pari al 4,08 %;
- Fondo Pensioni del Gruppo Sanpaolo Imi per il 23,54%;
- Fondazione Enasarco per il 22,16%;
- Inarcassa – Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed Architetti liberi professionisti per una quota per il 14,68%;
- Fondiaria – Sai S.p.A. per l'1,94%;

- Milano Assicurazioni S.p.A. per il 3,60%.

Sempre in pari data, come disciplinato dall'Accordo Quadro, sono stati conclusi gli accordi per la stipula di un contratto di finanziamento di complessivi Euro 575 milioni concesso da un pool di banche composto da Intesa Sanpaolo S.p.A., in qualità di Finanziatore e di Banca Agente per Euro 205 milioni, Unicredit Corporate Banking S.p.A. per Euro 170 milioni, MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. per Euro 100 milioni; Banca Popolare di Milano Soc.Coop. a.r.l. per Euro 30 milioni, Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per Euro 30 milioni e Barclays Bank PLC per Euro 40 milioni.

In data 5 dicembre 2008 IMMIT ha accettato, ai sensi degli impegni originari, le proposte irrevocabili di acquisto di quote da parte degli investitori istituzionali ricevute in data 28 novembre 2008.

In data 9 dicembre 2008 Banca d'Italia ha rilasciato il nulla osta sul "Regolamento" del Fondo Omega con conseguente realizzo della condizione sospensiva, cui era subordinato il perfezionamento del closing.

In data 22 dicembre 2008 si è proceduto al closing dell'Operazione che ha previsto tra le altre cose:

- i) la stipula del contratto di finanziamento di complessivi Euro 575 milioni con le banche del pool; il contratto di finanziamento prevede due linee, la "linea apporto" di complessivi Euro 510 milioni, di cui Euro 487,7 milioni erogati ad IMMIT ed Euro 22,3 milioni erogati direttamente ad Omega e la "linea capex" di complessivi Euro 65 milioni, che verrà erogata direttamente ad Omega a seguito delle necessità future per gli investimenti sugli immobili apportati. Alla data del closing le banche del pool hanno erogato ad IMMIT ed ad Omega la quota parte della "linea apporto" allocata sugli immobili non vincolati^(*), rispettivamente pari a circa Euro 335 milioni ed Euro 14,5 milioni. La restante parte della linea apporto, pari per IMMIT a circa Euro 152,7 milioni e per Omega ad Euro 7,8 milioni, è stata successivamente erogata dal pool di banche alla data di stipula dell'atto di avveramento (per maggiori dettagli si veda quanto descritto nel paragrafo successivo "2.9 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio"). Sempre alla data del closing IMMIT, come previsto dagli accordi in essere, ha riconosciuto alle banche del pool commissioni relative al finanziamento per un importo pari ad Euro 6 milioni;
- ii) la stipula dell'atto di apporto e di acollo tra IMMIT ed Omega; in particolare IMMIT ha apportato ad Omega il patrimonio immobiliare come sopra definito per un importo pari ad Euro 848,7 milioni (di seguito l'"Apporto") ed Omega contestualmente si è accollata, liberando completamente IMMIT, tutti gli obblighi derivanti dal contratto di finanziamento di cui al precedente punto (i). A fronte dell'Apporto, Omega ha emesso a favore di IMMIT n. 2.480 quote, ovvero la parte delle quote del

^(*) si segnala che 13 degli immobili oggetto di apporto erano sottoposti a prelazione a favore dello Stato e degli enti territoriali legittimati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, per un periodo di sessanta giorni dalla denuncia dell'atto di apporto ed acollo al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e che, in data 26 febbraio 2009, decorsi i termine della prelazione senza che vi sia stato l'esercizio su nessuno degli immobili vincolati, si è proceduto alla stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva per i suddetti immobili – per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "2.8 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

fondo relativa agli immobili non vincolati e contestualmente IMMIT ha proceduto alla vendita agli investitori istituzionali (come sopra definiti) del 70% di tali quote (pari a n. 1.736) incassando Euro 173,6 milioni. Le quote relative agli immobili vincolati pari a n. 1.130 sono state emesse, con effetto “ex tunc” alla data di stipula dell’atto di avveramento; in pari data IMMIT ha proceduto alla vendita del 70% delle stesse (pari a n. 791) incassando Euro 79,1 milioni (per maggiori dettagli si veda quanto descritto nel paragrafo successivo “2.9 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio”);

iii) la stipula tra IMMIT e FIMIT di un contratto di servizio avente ad oggetto la fornitura da parte di IMMIT, per il triennio 2009-2011 ad Omega dei servizi di Project, Property e Facility Management con riferimento agli immobili apportati.

2.3 ANALISI DEI RISULTATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI AL 31 DICEMBRE 2008

CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2008 RICLASSIFICATO

Si riporta di seguito il conto economico riclassificato al 31 dicembre 2008. Si segnala che la colonna relativa ai dati comparativi include il contributo dei 9 immobili oggetto del Primo Conferimento per il solo periodo che va dalla data di conferimento (12 dicembre 2007) al 31 dicembre 2007.

(dati in Euro migliaia)	Note (*)	31.12.2008	31.12.2007
Ricavi e proventi della gestione immobiliare	L	63.758	18
Costi della gestione immobiliare al netto delle capitalizzazioni	M	(5.580)	(2)
MARGINE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE		58.178	16
Costo del personale	N	(2.092)	-
Costi generali e amministrativi	O	(2.936)	(199)
EBITDA - ante costi di start-up		53.150	(183)
Costi di start-up	P	(4.269)	-
EBITDA		48.881	(183)
Ammortamenti e svalutazioni		(127)	-
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	Q	1.186	-
Plusvalenze (minusvalenze) da cessioni attività	R	(51.054)	-
EBIT		(1.114)	(183)
Proventi (oneri) finanziari netti	S	(4.387)	-
Variazione del fair value di attività finanziarie	T	12.414	-
Imposte	U	(3.662)	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		3.251	(183)

(*) i riferimenti inseriti rimandano alle note esplicative del paragrafo "4.2 Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2008".

Il margine della gestione immobiliare si è attestato ad Euro 58.178 migliaia (pari a circa il 91,3% dei ricavi), a fronte di ricavi per Euro 63.758 migliaia, di cui Euro 1.248 migliaia riferiti al riaddebito ai conduttori di parte dei costi sostenuti per la manutenzione degli immobili. I ricavi e proventi della gestione immobiliare includono il contributo dei 276 immobili rivenienti dal Secondo Conferimento a partire dal mese di febbraio e non comprendono il contributo dei 284 immobili apportati per il periodo che dal 22 dicembre (data di Apporto) al 31 dicembre 2008, pari complessivamente ad Euro 1.712 migliaia.

I costi della gestione immobiliare, pari complessivamente ad Euro 5.580 migliaia sono esposti al netto di capitalizzazioni per Euro 2.997 migliaia, relative principalmente agli interventi migliorativi effettuati sull'immobile sito in Piazza Cordusio a Milano.

L'Ebitda ante costi di start up si è attestato ad Euro 53.150 migliaia (pari a circa l'83,4% dei ricavi) dopo costi operativi per complessivi Euro 5.028 migliaia, riferiti per Euro 2.092 migliaia al costo del personale e per Euro 2.936 migliaia a costi generali ed amministrativi. Tale voce non considera costi per Euro 4.269 migliaia riferiti ad attività strettamente legate alla fase di start-up ed al processo di quotazione della Società ed avente natura non ricorrente (per maggiori dettagli si rimanda alla nota "P. Proventi (oneri) atipici - costi di start-up" all'interno del paragrafo "4.2 Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2008").

L'Ebit, negativo per Euro 1.114 migliaia, risente della minusvalenza da Apporto, pari ad Euro 51.054 migliaia, parzialmente compensata dalla relativa componente positiva di reddito generata dalle capitalizzazioni dell'esercizio sugli immobili oggetto di Apporto (Euro 2.997 migliaia) ed inclusa nei costi della gestione immobiliare. Si segnala che detta minusvalenza è esposta al netto del rilascio della passività fiscale appostata in sede di Primo e Secondo Conferimento riguardante anch'essa alcuni degli immobili oggetto di Apporto, pari ad Euro 11.086 migliaia - per maggiori dettagli si rimanda alla nota "R. Plusvalenza (minusvalenza) da cessioni attività" all'interno del paragrafo "4.2 Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2008".

La voce in oggetto include, inoltre, Euro 1.186 migliaia rivenienti dall'adeguamento del valore di conferimento dell'immobile sito in Piazza Ferrari a Milano al suo fair value al 31 dicembre 2008, pari ad Euro 108.170 migliaia, sulla base di una perizia redatta da un esperto indipendente.

L'utile netto ammonta ad Euro 3.251 migliaia, dopo proventi finanziari netti per Euro 8.027 migliaia, ed imposte per Euro 3.662 migliaia.

Il risultato della gestione finanziaria si riferisce: i) per Euro 12.414 migliaia alla rivalutazione al fair value delle quote del Fondo Omega in portafoglio al 31 dicembre 2008, effettuata sulla base del NAV – Net Asset Value – (valore per quota pari ad Euro 116.685,990) risultante dal rendiconto ufficiale di Omega alla medesima data; ii) per Euro 1.635 migliaia a interessi attivi bancari; e iii) per Euro 6.022 migliaia ad oneri finanziari per la quasi totalità rivenienti dal pagamento di commissioni relative alla sottoscrizione dei finanziamenti propedeutici all'Operazione.

Le imposte si riferiscono: i) per Euro 182 migliaia all'IRAP corrente dell'esercizio. A tal proposito si segnala che, per effetto della minusvalenza realizzata a seguito dell'Operazione, IMMIT ha generato nel corso del 2008 perdite riportabili ai fini IRES per circa Euro 2.958 migliaia; e ii) per Euro 3.480 migliaia alla fiscalità differita rilevata nell'esercizio. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota "U. Imposte" all'interno del paragrafo "4.2 Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2008".

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2008 RICLASSIFICATO

Si riporta di seguito lo stato patrimoniale riclassificato al 31 dicembre 2008. Come segnalato in premessa, a seguito del Secondo Conferimento e dell'Operazione la struttura patrimoniale della Società si è significativamente modificata rendendo i dati patrimoniali comparativi riferiti al 31 dicembre 2007 scarsamente significativi.

(dati in Euro migliaia)	Note (*)	31.12.2008	31.12.2007
PATRIMONIO IMMOBILIARE VALUTATO AL FAIR VALUE	A	108.170	6.100
PARTECIPAZIONI VALUTATE AL FAIR VALUE	C	86.814	-
Imposte	B, G, K	(3.662)	-
Altre attività (passività)	D, G, H, I, J	261.061	(642)
CAPITALE INVESTITO NETTO		452.383	5.458
Posizione finanziaria netta (**)	E	554.546	120
PATRIMONIO NETTO	F	1.006.929	5.578

(*) i riferimenti inseriti rimandano alle note esplicative del paragrafo "4.2 Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2008"

(**) tale voce è costituita dalle "Disponibilità liquide e mezzi equivalenti" a fine esercizio

Il patrimonio immobiliare di IMMIT, valutato al fair value, ammonta ad Euro 108.170 migliaia al 31 dicembre 2008 ed è costituito unicamente dall'immobile sito in Piazza Ferrari a Milano, immobile non oggetto di Apporto – per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto all'interno del paragrafo "2.2 Principali eventi dell'esercizio". L'incremento rispetto al dato del precedente esercizio si riferisce agli effetti combinati relativi: i) al Secondo Conferimento (valore di conferimento pari ad Euro 1.008.727 migliaia); ii) alle capitalizzazioni dell'esercizio (Euro 2.997 migliaia); iii) al sopra richiamato Apporto (valore contabile dei n° 284 immobili apportati pari ad Euro 910.480 migliaia); e iv) all'incremento di valore dell'immobile di Piazza Ferrari dovuta all'adeguamento di quest'ultimo al suo fair value al 31 dicembre 2008 (variazione del fair value pari ad Euro 1.186 migliaia).

La voce "Partecipazioni valutate al fair value" si riferisce alle n° 744 quote detenute al 31 dicembre 2008 del Fondo Omega, rappresentanti il 30% del capitale di quest'ultimo. Dette quote, del valore nominale di Euro 100.000,00, sono valutate al loro fair value sulla base del NAV risultante dal rendiconto ufficiale di Omega al 31 dicembre 2008. Si rammenta che, nell'ambito dell'Operazione, IMMIT aveva inizialmente sottoscritto n° 2.480 quote del Fondo Omega, rappresentanti alla data il 100% del capitale di quest'ultimo al 31 dicembre, cedendone contestualmente il 70% al loro valore nominale (n° 1.736 quote) ad una serie di investitori istituzionali per un controvalore complessivo pari ad Euro 173.600 migliaia – per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto all'interno del paragrafo "2.2 Principali eventi dell'esercizio".

Le "Imposte" si riferiscono: i) per Euro 3.740 migliaia a imposte differite passive rilevate nel corso dell'esercizio e riferite alla rilevazione della differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i

corrispettivi valori ai fini fiscali rivenienti prevalentemente dalla valorizzazione al fair value delle quote del Fondo Omega; ii) per Euro 182 migliaia al carico fiscale corrente; e iii) per Euro 260 migliaia alla rilevazione di attività fiscali anticipate. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota “U. Imposte” all’interno del paragrafo “4.2 Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2008”.

Si segnala, infine, che la voce “Altre attività (passività)” dello stato patrimoniale riclassificato al 31 dicembre 2008 include il credito relativo al valore di apporto degli immobili sottoposti a vincolo a favore dello Stato e degli enti territoriali legittimati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 pari ad Euro 265.660 migliaia. Tale credito è stato estinto in data 26 febbraio 2009 con l’atto di avveramento della condizione sospensiva grazie all’emissione da parte di Omega delle quote residue, e la successiva vendita da parte di IMMIT, ed all’erogazione da parte delle banche del pool della seconda tranche della linea apporto del finanziamento – per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nei paragrafi “2.2 Principali eventi dell’esercizio” e “2.8 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio”.

CRITERI DI PREDISPOSIZIONE DEGLI SCHEMI DI STATO PATRIMONIALE E DI CONTO ECONOMICO
RICLASSIFICATI AL 31 DICEMBRE 2008

Si riporta di seguito la descrizione dei criteri adottati nella predisposizione degli schemi di conto economico e stato patrimoniale riclassificati al 31 dicembre 2008 inseriti e commentati nella presente relazione degli Amministratori.

Si riporta di seguito la tabella di raccordo tra il conto economico relativo all'esercizio 2008 ed il conto economico riclassificato relativo al medesimo periodo:

(dati in Euro migliaia)	Note	31.12.2008 Bilancio	31.12.2008 Riclassificato	
Ricavi da locazione		62.286	62.286	
Recupero spese da conduttori		1.248	1.248	
Altri ricavi		224	224	
Totale ricavi e proventi	L	63.758	63.758	<i>Ricavi e proventi della gestione immobiliare</i>
Costi della gestione immobiliare	M	(5.580)	(5.580)	<i>Costi della gestione immobiliare al netto delle capitalizzazioni</i>
Costo del personale	N	(2.092)	(2.092)	<i>Costo del personale</i>
Costi generali e amministrativi	O	(2.936)	(2.936)	<i>Costi generali e amministrativi</i>
Proventi (oneri) atipici - costi di start-up	P	(4.269)	(4.269)	<i>Costi di start-up</i>
Risultato operativo lordo		48.881	48.881	
Ammortamenti		-		
Rivalutazioni (svalutazioni)		(127)	(127)	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	Q	1.186	1.186	<i>Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari</i>
Plusvalenze (minusvalenze) da cessioni attività	R	(51.054)	(51.054)	<i>Plusvalenze (minusvalenze) da cessioni attività</i>
Risultato operativo netto		(1.114)	(1.114)	
Proventi (oneri) finanziari netti	S	(4.387)	(4.387)	<i>Proventi (oneri) finanziari netti</i>
Variazione del fair value di attività finanziarie	T	12.414	12.414	<i>Variazione del fair value di attività finanziarie</i>
Utile (perdita) di periodo ante imposte		6.913	6.913	
Imposte	U	(3.662)	(3.662)	<i>Imposte</i>
Utile (perdita) di periodo		3.251	3.251	

Si riporta di seguito la tabella di raccordo tra lo stato patrimoniale al 31 dicembre 2008 e lo stato patrimoniale riclassificato alla medesima data:

(dati in Euro migliaia)	Note	31.12.2008 Bilancio	31.12.2008 Riclassificato	
ATTIVITA'				
Attività non correnti				
Immobilizzazioni materiali		3	3	<i>Altre attività (passività)</i>
Investimenti immobiliari	A	108.170	108.170	<i>Patrimonio immobiliare valutato al fair value</i>
Imposte anticipate	B	260	260	<i>Imposte</i>
Partecipazioni	C	86.814	86.814	<i>Partecipazioni valutate al Fair Value</i>
Altri crediti		-	-	<i>Altre attività (passività)</i>
Totale attività non correnti		195.247	195.247	
Attività correnti				
Crediti commerciali	D	214	268.045	<i>Altre attività (passività)</i>
Altri crediti	D	267.831		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	E	554.546	554.546	<i>Posizione finanziaria netta</i>
Totale attività correnti		822.591	822.591	
TOTALE ATTIVITA'		1.017.838	1.017.838	
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO				
Patrimonio netto				
Patrimonio netto	F	1.006.929	1.006.929	<i>Patrimonio netto</i>
Passività non correnti				
Imposte differite	G	3.740	3.740	<i>Imposte</i>
Fondo T.F.R.		59	584	<i>Altre attività (passività)</i>
Fondi rischi ed oneri	H	525		
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		-		
Totale passività non correnti		4.324	4.324	
Passività correnti				
Debiti commerciali	I	2.743	6.403	<i>Altre attività (passività)</i>
Altri debiti	J	3.660		
Imposte correnti	K	182	182	<i>Imposte</i>
Totale passività correnti		6.585	6.585	
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		1.017.838	1.017.838	

2.4 ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

L'attività di ricerca e sviluppo, in quanto tale, non risulta significativa in relazione all'attività svolta dalla Società.

Si segnala che l'informativa in merito ai dipendenti della Società è esposta all'interno della Nota Integrativa.

2.5 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D.LGS. 231/2001 E DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

La società in data 29 aprile 2008 ha approvato il modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/01. Il modello è stato mutuato sulla base di quello della Capogruppo e risponde alle esigenze del citato dettame normativo. L'Organismo di Vigilanza nominato per vigilare sul funzionamento e l'osservanza del citato modello organizzativo è composto da un Amministratore non esecutivo e indipendente (Presidente dell'organismo), un esperto esterno indipendente e da un membro preposto al controllo interno.

Il documento programmatico sulla sicurezza è prescritto dal disciplinare tecnico allegato al decreto legislativo 30 giugno 2003 n° 196 (testo unico in materia di protezione dei dati personali) quale misura di sicurezza minima obbligatoria nel caso di trattamento, mediante sistemi informatici, di informazioni qualificabili, in base alla stessa legislazione, dati "sensibili" o "giudiziari".

Nella società vengono trattati mediante il sistema informatico anche dati sensibili (e/o giudiziari) nell'ambito delle banche dati di gestione del personale.

Pertanto, in ottemperanza all'obbligo contenuto nel punto 19 del disciplinare tecnico sopra richiamato, IMMIT ha provveduto all'aggiornamento dello stesso documento entro il termine del 31 marzo 2009.

2.6 AZIONI PROPRIE

Alla data del 31 dicembre 2008 IMMIT non detiene, né ha acquistato o alienato nel corso dell'esercizio chiuso a tale data, azioni proprie.

2.7 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE E INFRAGRUPPO

Le operazioni poste in essere con le parti correlate, con la Capogruppo e con le altre società del Gruppo Intesa Sanpaolo rientrano nella normale gestione di impresa, nell'ambito dell'attività tipica di ciascun soggetto interessato, e sono regolate a condizioni di mercato.

In relazione a quanto richiesto dal principio contabile internazionale IAS 24 in materia di "Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate" si riportano nella seguente tabella le operazioni significative effettuate dalla Società nel corso 2008 con la controllante ISP e con altre società appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo e con le altre parti correlate. A tal proposito, si segnala che sono state evidenziate anche le operazioni significative effettuate: i) con le società del gruppo Crédit Agricole S.A. e con Assicurazioni Generali S.p.A., rientranti nel novero delle parti correlate in quanto azionisti rilevanti della controllante Intesa Sanpaolo; ii) con Italfondario S.p.A. e Società Gestione per il Realizzo S.p.A. in Liquidazione, in quanto partecipazioni rilevanti della stessa Intesa Sanpaolo; e iii) con il Fondo Pensioni Cariplo e il Fondo Pensione del Gruppo Sanpaolo IMI, che, pur essendo soggetti terzi al Gruppo ISP, rientrano nel novero delle parti correlate della Capogruppo.

(dati in Euro)	crediti		debiti		ricavi	proventi finanziari / dividendi	costi	oneri finanziari
	commerciali / altri	finanziari	commerciali / altri	finanziari				
Società del Gruppo Intesa Sanpaolo:								
Intesa Sanpaolo S.p.A.	-	554.544.862	536.581	-	42.366.266	1.600.938	978.664	1.652.609
Altre società del Gruppo Intesa Sanpaolo	-	-	235.797	-	3.071.122	-	-	-
Totale Gruppo Intesa Sanpaolo	-	554.544.862	772.378	-	45.437.388	1.600.938	978.664	1.652.609
Altre parti correlate:								
Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.	-	-	-	-	6.866.326	-	-	-
Banca Popolare Friuladria S.p.A.	-	-	-	-	1.603.101	-	-	-
Assicurazioni Generali S.p.A.	-	-	-	-	-	-	230.132	-
Italfondario S.p.A.	-	-	-	-	592.736	-	-	-
Società di Gestione per il Realizzo in liquidazione S.p.A.	-	-	-	-	231.265	-	-	-
Fondo Pensioni Cariplo	-	-	-	-	5.988	-	-	-
Amministratori e Sindaci	-	-	-	-	-	-	744.666	-
Key managers	-	-	347.799	-	-	-	936.733	-
Totale altre parti correlate	-	-	347.799	-	9.299.416	-	1.911.531	-
Totale parti correlate	-	554.544.862	1.120.177	-	54.736.804	1.600.938	2.890.195	1.652.609

CREDITI E PROVENTI FINANZIARI VERSO INTESA SAN PAOLO

Ammontano al 31 dicembre 2008 ad Euro 554.545 migliaia e sono rappresentati dai rapporti in essere con Capogruppo e si riferiscono: i) per Euro 519.363 migliaia ai depositi bancari a vista in essere alla medesima data; e ii) per i residui Euro 35.182 migliaia a contratti di deposito a termine ("Time deposit"), con scadenza a febbraio 2009.

Si rammenta che i suddetti rapporti sono regolati a tassi di mercato. A tal proposito si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono stati realizzati interessi attivi per complessivi Euro 1.601 migliaia.

DEBITI VERSO INTESA SAN PAOLO, ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO

Ammontano al 31 dicembre 2008 complessivamente ad Euro 772 migliaia e si riferiscono per Euro 537 migliaia a debiti verso la Capogruppo sorti prevalentemente in seguito ai servizi prestati da ISP nell'ambito dei Service Agreement in essere.

RICAVI VERSO INTESA SAN PAOLO E ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO

Ammontano complessivamente ad Euro 45.437 migliaia e si riferiscono essenzialmente a ricavi per canoni di locazione e riaddebito di spese accessorie agli immobili locati.

COSTI E ONERI FINANZIARI VERSO INTESA SANPAOLO

I costi, pari a complessivi Euro 979 migliaia, si riferiscono prevalentemente: i) per Euro 714 migliaia a costi sostenuti a fronte dei servizi prestati da ISP nell'ambito dei Service Agreement in essere; ii) per Euro 159 migliaia a canoni e spese condominiali corrisposti alla Capogruppo per l'affitto dei locali siti in Via Poma a Milano adibiti ad uffici e iii) per Euro 102 migliaia al costo del personale distaccato da ISP.

Gli oneri finanziari verso la Capogruppo, si riferiscono, invece, al pagamento delle commissioni relative alla sottoscrizione della quota parte erogata da ISP dei finanziamenti propedeutici all'Operazione – per maggior dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo “2.2 Principali eventi dell'esercizio”.

RAPPORTI CON AZIONISTI RILEVANTI DELLA CONTROLLANTE INTESA SANPAOLO

Come precedentemente richiamato sono stati indicati i rapporti intrattenuti da IMMIT con Crédit Agricole S.A., o con società ad essa riferibili, e con Assicurazioni Generali S.p.A. in quanto azionista rilevante della controllante Intesa Sanpaolo.

Società appartenenti al gruppo Crédit Agricole

Nel corso dell'esercizio IMMIT ha conseguito ricavi verso Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. e Banca Popolare Friuladria S.p.A., società appartenenti al gruppo Crédit Agricole, per complessivi Euro 8.469 migliaia.

Assicurazioni Generali S.p.A.

La Società, nel corso del 2008, ha sostenuto costi verso Assicurazioni Generali S.p.A. interamente riferiti a costi di natura assicurativa, principalmente relativi agli immobili di proprietà.

PARTECIPAZIONI RILEVANTI DELLA CONTROLLANTE INTESA SANPAOLO

Nel corso del 2008, IMMIT, ha conseguito ricavi per complessivi Euro 824 migliaia nei confronti di Italfondario S.p.A. e di Società Gestione per il Realizzo S.p.A. in Liquidazione rivenienti da canoni da locazioni.

ALTRE PARTI CORRELATE

Amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I rapporti con altre parti correlate, diverse da quelle sopra elencate, sono limitati a quelle intrattenuti con gli amministratori e gli organi di controllo, con i dirigenti con responsabilità strategiche (Key Manager) e con alcuni fondi pensione dei dipendenti del Gruppo ISP.

Fondi pensione

In particolare, con riferimento al Fondo Pensione del Gruppo Sanpaolo IMI, si segnala, che nell'ambito dell'Operazione il suddetto fondo ha acquistato da IMMIT il 23,54% delle quote di Omega (pari a n° 850 quote). In particolare alla data di stipula dell'atto di Apporto (22 dicembre 2008) IMMIT ha incassato dal Fondo Pensione del Gruppo Sanpaolo IMI Euro 58.400 migliaia rivenienti dalla vendita di n° 584 quote di Omega, emesse in tale data. A seguito della stipula dell'atto di avveramento, avvenuto in data 26 febbraio 2009, sono stati incassati ulteriori Euro 26.600 migliaia rivenienti dalla vendita di ulteriori n° 266 quote di Omega, emesse in tale data. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nei paragrafi "2.2 Principali eventi dell'esercizio" e "2.9 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

2.8 FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 26 febbraio 2009 il Notaio Giuliani, preso atto che, con riferimento agli immobili sottoposti a prelazione a favore dello Stato e degli enti territoriali legittimati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, è decorso il termine di sessanta giorni dalla denuncia dell'atto di apporto ed accollo al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali senza che vi sia stato l'esercizio della prelazione su nessuno degli immobili vincolati, ha proceduto alla stipula dell'atto ricognitivo dell'avveramento della condizione sospensiva (c.d. atto di avveramento), con riguardo a ciascun immobile vincolato; come previsto dall'atto di apporto ed accollo, l'atto di avveramento della condizione sospensiva ha avuto efficacia retroattiva ("ex tunc"), al 22 dicembre 2008, ai sensi dell'art. 1360 c.c.. In pari data (i) il pool di banche finanziatrici ha erogato ad IMMIT ed a Omega la quota parte della linea apporto allocata sugli immobili vincolati, pari rispettivamente a circa Euro 152,7 milioni e ad Euro 7,8 milioni, ed (ii) Omega ha emesso a favore di IMMIT le quote relative agli immobili vincolati pari a n. 1.130; in pari data IMMIT ha proceduto alla vendita del 70% delle stesse (pari a n. 791) agli investitori istituzionali incassando Euro 79,1 milioni.

2.9 EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

A seguito della cessione della quasi totalità del patrimonio immobiliare e della sottoscrizione del contratto di servizio con FIMIT, relativo alla fornitura delle attività di Property, Project e Facility Management con riferimento al patrimonio apportato, la struttura organizzativa di IMMIT è stata rimodellata, con le risorse a disposizione, per far fronte agli adempimenti connessi al suddetto contratto.

Si ricorda infatti che precedentemente le attività di IMMIT comprendevano i settori di Asset, Project, Property, Facility Management e Commerciale/Marketing, e che le attività di Property e Facility venivano svolte con il sostanziale supporto del Service Agreement stipulato con ISP (per maggiori dettagli si veda quanto descritto in merito nel paragrafo “2.2 Principali eventi dell’esercizio”).

A seguito del closing dell’operazione di apporto degli immobili al Fondo Omega e della sottoscrizione del contratto di service con Fimit, le attività si sono concentrate su Property, Facility e Project Management con una gestione diretta, non più in outsourcing, nel rispetto delle procedure previste dal Fondo. I servizi di Property e Facility, che ora coprono la totalità delle attività di gestione degli immobili, vengono svolti utilizzando “REF”, un software immobiliare di proprietà di FIMIT sviluppato da una software house esterna.

Nel corso dei primi mesi del 2009 è stata completata la “migrazione” dal sistema SAP al sistema REF, e sono state avviate tutte le attività previste dal contratto di service. In particolare, per quanto riguarda il servizio di Property e di Facility Management le principali attività previste dal contratto sono la gestione completa dei contratti di locazione, la fatturazione dei canoni ed i relativi incassi, la gestione dei rapporti e delle spese condominiali, la determinazione e gestione delle imposte (ICI e imposta di registro), la gestione delle registrazioni, dei depositi cauzionali e delle fidejussioni., la tenuta e l’aggiornamento dell’Archivio Tecnico – Amministrativo degli immobili, la gestione completa dei servizi al fabbricato (i.e. manutenzioni ordinarie, preventive e correttive). Con riferimento alle attività di Project Management, la struttura di IMMIT continua nella gestione degli interventi di riqualificazione sul portafoglio denominato “Valorizzazione” apportato al fondo.

Coerentemente con quanto già previsto nell’ambito dell’Operazione sono attualmente in corso di studio le possibili modalità di trasferimento alla Capogruppo degli attivi rivenienti dall’Operazione stessa, finalizzate anche all’eventuale successiva cessione di una partecipazione al capitale della Società, che svolge come precedentemente evidenziato la sola attività di service per il fondo Omega.

2.10 POLITICA DI GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI

Le attività svolte dalla Società la espongono ad una serie di rischi finanziari, principalmente rappresentati da rischi di mercato e rischi di credito. Le politiche operative e finanziarie sono pertanto finalizzate, tra l'altro, a minimizzare l'impatto negativo di tali rischi sulla performance finanziaria.

La tipologia di rischi cui è esposta la Società alla data di riferimento della presente Bilancio sono:

Rischio di credito

La Società svolge la quasi totalità della propria attività con locatori di primario standing principalmente del settore bancario/assicurativo, tra cui hanno significativa importanza le società appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo. In relazione ai crediti rivenienti da dette operazioni la Società non ritiene di essere esposta a significativi rischi di credito, in considerazione dell'affidabilità creditizia delle controparti.

I crediti da locazione nei confronti di altri soggetti esterni al Gruppo Intesa Sanpaolo rivengono da contratti di locazione generalmente assistiti da depositi cauzionali e/o fideiussioni. In caso di insolvenza della controparte, il rischio massimo è pari al valore di iscrizione a bilancio della corrispondente attività.

Rischio di liquidità

Sono attualmente allo studio le modalità di ottimizzazione della liquidità riveniente dall'Operazione che, al fine di minimizzare l'esposizione al rischio di liquidità, saranno comunque tese al mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide ed all'impiego in attività a breve termine facilmente smobilizzabili.

Rischio di mercato

I rischi di mercato, cui la Società è esposta alla data di riferimento del presente Bilancio sono i seguenti:

- i. **rischi relativi al valore degli immobili:** il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono l'andamento dei tassi di interesse, la liquidità presente sul mercato e la presenza di investimenti alternativi remunerativi e i fattori di crescita economica.

IMMIT non possiede, al 31 dicembre 2008, immobili destinati alla compravendita, non risultando pertanto soggetta al rischio finanziario derivante dalle oscillazioni del volume delle transazioni immobiliari;

- ii. **rischi legati all'inflazione:** i contratti di locazione presentano canoni indicizzati all'inflazione. Il meccanismo di indicizzazione prevede una crescita dei canoni pari ad una certa percentuale della crescita del livello dei prezzi, senza però prevedere una riduzione dei canoni in caso di decremento del livello dei prezzi;
- iii. **rischi legati al valore delle quote del Fondo Omega:** il valore delle quote detenute del Fondo Omega è soggetto a variazioni di fair value con impatto a conto economico in funzione del NAV (Net Asset Value) riveniente dai rendiconti periodici di Omega.
- iv. **rischi legati alle variazioni di tasso di interesse:** gli attivi finanziari esposti in bilancio risultano prevalentemente costituiti da attività a vista o a brevissimo termine e sono remunerati sulla base dei tassi variabili pro-tempore vigenti. L'esposizione al rischio di tasso risulta conseguentemente estremamente limitata.

Alla data di riferimento del Bilancio, la Società, non è soggetta a rischio cambio, in quanto attualmente utilizza come moneta di conto per tutte le proprie attività di acquisto e vendita l'Euro.

Per le informazioni integrative richieste dall'IFRS 7 in materia di strumenti finanziari si rimanda a quanto esposto all'interno delle note di commento alle singole voci all'interno della Nota Integrativa. Si segnala che non viene indicato il fair value per le attività e le passività finanziarie, così come definite dallo IAS 39, a breve termine in quanto si ritiene che il loro valore contabile sia una ragionevole approssimazione dei rispettivi fair value.

2.11 PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Signori Azionisti vi sottoponiamo per l'approvazione la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla situazione della società e sull'andamento delle gestione ed il bilancio di esercizio chiuso il 31 dicembre 2008 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario, dal prospetto dei Movimenti del Patrimonio Netto, dalla Nota Integrativa ed dai relativi allegati.

Proponiamo pertanto di destinare :

- a) l'utile dell'esercizio, pari ad Euro 3.251.270,00, ad una riserva di utili non disponibili.
- b) una quota della riserva di sovrapprezzo azioni, pari ad Euro 6.609.148,00, quale copertura dell'ulteriore quota di utili non disponibili dell'esercizio.

3. PROSPETTI CONTABILI

3.1 STATO PATRIMONIALE

(dati in Euro)	Note	31.12.2008	31.12.2007
ATTIVITA'			
Attività non correnti			
Immobilizzazioni materiali		2.624	-
Investimenti immobiliari	A	108.170.000	6.100.000
Altre immobilizzazioni immateriali		-	-
Imposte anticipate	B	260.700	-
Partecipazioni	C	86.814.377	-
Altri crediti		-	-
Attività non correnti destinate alla dismissione		-	-
Totale attività non correnti		195.247.701	6.100.000
Attività correnti			
Crediti commerciali	D	214.093	22.119
Altri crediti	D	267.831.251	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	E	554.545.966	120.000
<i>di cui verso parti correlate</i>		<i>554.545.965</i>	<i>120.000</i>
Totale attività correnti		822.591.310	142.119
TOTALE ATTIVITA'		1.017.839.011	6.242.119

(dati in Euro)	Note	31.12.2008	31.12.2007
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto			
Capitale sociale		290.972.537	1.600.000
Riserva sovrapprezzo		712.887.713	3.925.000
Riserva legale		-	-
Altre riserve		-	236.000
Utili (perdite) portati a nuovo		(183.056)	-
Utile (perdita) di periodo		3.251.270	(183.056)
Patrimonio netto	F	1.006.928.464	5.577.944
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		-	-
Altri debiti		-	-
Imposte differite passive	G	3.740.159	-
Fondo T.F.R.		58.773	-
Fondi rischi ed oneri	H	525.000	459.000
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		-	-
Totale passività non correnti		4.323.932	459.000
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		-	8
Debiti commerciali	I	2.743.624	188.829
<i>di cui verso parti correlate</i>		257.687	135.000
Altri debiti	J	3.660.603	16.338
<i>di cui verso parti correlate</i>		862.490	12.098
Imposte correnti	K	182.388	-
Totale passività correnti		6.586.615	205.175
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		1.017.839.011	6.242.119

3.2 CONTO ECONOMICO

(dati in Euro)	Note	31.12.2008	31.12.2007
Ricavi da locazione		62.286.268	18.073
<i>di cui verso parti correlate</i>		53.689.170	-
Recupero spese da conduttori		1.247.964	360
<i>di cui verso parti correlate</i>		1.022.634	-
Altri ricavi		223.762	-
<i>di cui verso parti correlate</i>		25.000	-
Totale ricavi e proventi	L	63.757.994	18.433
Costi della gestione immobiliare	M	(5.579.926)	(1.922)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(432.746)	-
Costo del personale	N	(2.092.135)	-
<i>di cui verso parti correlate</i>		(1.038.132)	-
Costi generali e amministrativi	O	(2.936.347)	(199.567)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(1.419.317)	(145.420)
Proventi (oneri) atipici	P	(4.268.787)	-
<i>di cui costi di start-up</i>		(4.268.787)	-
Risultato operativo lordo		48.880.799	(183.056)
Ammortamenti		(263)	-
Rivalutazioni (svalutazioni)		(126.814)	-
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	Q	1.186.200	-
Plusvalenze (minusvalenze) da cessioni attività	R	(51.054.065)	-
Risultato operativo netto		(1.114.143)	(183.056)
Proventi (oneri) finanziari netti	S	(4.387.117)	-
<i>di cui verso parti correlate</i>		(51.671)	-
Variazione del fair value di attività finanziarie	T	12.414.377	-
Utile (perdita) di periodo ante imposte		6.913.117	(183.056)
Imposte	U	(3.661.847)	-
Utile (perdita) di periodo		3.251.270	(183.056)
Numero medio ponderato di azioni ordinarie del periodo		266.462.841	468.235
Risultato per azione		0,012	(0,391)
Risultato per azione diluito		0,012	(0,391)

3.3 RENDICONTO FINANZIARIO

(dati in Euro migliaia)	Note	31.12.2008	31.12.2007
Utile (perdita) di periodo		3.251	(183)
<i><u>Rettifiche per riconciliare il risultato del periodo al flusso di cassa generato dalle attività operative:</u></i>			
Ammortamenti e svalutazioni		127	-
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	A, O	(1.186)	-
Minusvalenze da cessioni attività	R	51.054	-
Variazione del fair value di attività finanziarie	T	(12.414)	-
Accantonamento al fondo T.F.R.		59	-
Variazione delle imposte anticipate e differite	U	3.480	-
<i><u>Variazione nelle attività e passività operative:</u></i>			
Crediti commerciali	D	(319)	(22)
Debiti commerciali	I	2.554	189
<i>di cui verso parti correlate</i>		123	135
Altre attività e passività	D, H, J, K	2.180	16
<i>di cui verso parti correlate</i>		850	12
CASH FLOW DA ATTIVITA' OPERATIVE [a]		48.786	-
Investimenti effettuati nel periodo	A	(3.000)	-
Disinvestimenti effettuati nel periodo (*)	A, E	508.640	-
CASH FLOW DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO [b]		505.640	-
Cash flow derivante da aumenti di capitale		-	120
CASH FLOW DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO [c]		-	120
VARIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NEL PERIODO [a+b+c]		554.426	120
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO		120	-
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	E	554.546	120
<i><u>Informazioni integrative:</u></i>			
Interessi liquidati nel periodo		(51)	-
<i>di cui verso parti correlate</i>		(51)	-
Imposte pagate nel periodo		-	-

(*) la voce in oggetto si riferisce alle risorse generate dall'apporto degli immobili non vincolati, pari al valore di apporto di detti immobili al netto delle quote di Omega rimaste in portafoglio. Si rammenta, inoltre, che gli immobili oggetto di disinvestimento erano stati conferiti ad IMMIT nell'ambito degli aumenti di capitale effettuati (per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "2.2 Principali eventi dell'esercizio all'interno della Relazione degli Amministratori).

3.4 MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO

(dati in Euro migliaia)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo	Riserva legale	Altre riserve	Risultati portati a nuovo	Risultato di periodo	Totale Patrimonio netto
Patrimonio netto al 24 ottobre 2007 (data di costituzione)	120	-	-	-	-	-	120
Aumento di capitale - Conferimento del 01.02.08	1.480	3.925	-	-	-	-	5.405
Dividendi distribuiti	-	-	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	236	-	-	236
Destinazione del risultato del periodo precedente	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(183)	(183)
Patrimonio netto al 31 dicembre 2007	1.600	3.925	-	236	-	(183)	5.578
Aumento di capitale - Conferimento del 01.02.08	289.373	708.963	-	-	-	-	998.336
Dividendi distribuiti	-	-	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	(236)	-	-	(236)
Destinazione del risultato del periodo precedente	-	-	-	-	(183)	183	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	3.251	3.251
Patrimonio netto al 30 giugno 2008	290.973	712.888	-	-	(183)	3.251	1.006.929

Per i commenti sulle singole voci si rimanda alla nota "F. Patrimonio netto" all'interno del paragrafo "4.2 Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2008".

4. NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO

4.1 PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Si riportano qui di seguito i principi contabili ed i criteri di valutazione che sono stati utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2008. Essi risultano conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2007.

Il presente bilancio è stato redatto secondo i Principi Contabili Internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board e omologati dalla Commissione Europea in vigore al 31 dicembre 2008.

Il presente bilancio risulta comunque conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti del citato articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Gli importi dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono espressi in "unità di Euro", mentre quelli del Rendiconto Finanziario, del prospetto delle variazioni delle voci del Patrimonio Netto e quelli inseriti nella Nota Integrativa sono espressi in "migliaia di Euro", salvo diversa indicazione. Per quanto concerne le modalità utilizzate per convertire i dati contabili espressi in "centesimi di Euro" in "unità di Euro", si è proceduto alla conversione di tutti gli importi dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico arrotondando all'unità di Euro inferiore nel caso in cui i centesimi di Euro fossero inferiori a 50 e a quello superiore nel caso in cui i centesimi di Euro fossero pari a 50 o superiori.

Come segnalato in premessa si rammenta che IMMIT, è venuta ad esistenza in data 24 ottobre 2007, e che di conseguenza i dati economici comparativi riportati nel presente bilancio si riferiscono al periodo 24 ottobre – 31 dicembre 2007 e che, inoltre, a seguito del Secondo Conferimento e dell'Operazione, la struttura patrimoniale della Società si è significativamente modificata rendendo i dati economici e patrimoniali comparativi scarsamente significativi.

SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI

Si riportano qui di seguito le indicazioni circa gli schemi di bilancio adottati rispetto a quelli indicati nello IAS 1 per il conto economico e lo stato patrimoniale, per il prospetto delle variazioni del patrimonio netto, nonché il metodo per rappresentare i flussi finanziari rispetto a quelli indicati nello IAS 7.

Conto economico

Nello schema di conto economico si è deciso di presentare una analisi dei costi utilizzando una classificazione basata sulla loro destinazione, integrandola con le informazioni richieste dallo IAS 1 relativamente ad ammortamenti e costi di benefici per i dipendenti. Ulteriori informazioni integrative sulla natura dei costi sono inserite, ove necessarie, all'interno delle note esplicative.

Stato patrimoniale

Nello schema di stato patrimoniale si è deciso di rappresentare come classificazioni distinte le attività corrente e non correnti, e le passività correnti e non correnti, secondo quanto previsto dallo IAS 1.

Movimentazione del patrimonio netto

Le variazioni di patrimonio netto avvenute nel periodo sono rappresentate attraverso un prospetto a colonne che riconcilia i saldi di apertura e di chiusura di ciascuna voce del patrimonio netto.

Rendiconto finanziario

Il prospetto di rendiconto finanziario rappresenta i flussi finanziari classificandoli tra attività operativa, di investimento e finanziaria. In particolare i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono rappresentati, come previsto dallo IAS 7, utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile o la perdita del periodo sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento e finanziaria.

Si segnala, infine, che negli schemi di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario sono state evidenziate in apposite sottovoci, qualora di importo significativo e/o per fini comparativi, gli ammontari delle posizioni o transazioni con parti correlate ed i componenti di reddito (positivi e/o negativi) derivanti da eventi o operazioni il cui accadimento risulta non ricorrente, ovvero da quelle operazioni o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività aziendale.

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli investimenti in oggetto sono proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione, per l'apprezzamento nel tempo del capitale investito ovvero per entrambe le motivazioni.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico. Esso include il prezzo di acquisto e qualsiasi spesa a esso direttamente attribuibile. Successivamente all'iniziale rilevazione al costo, in applicazione dello IAS 40, gli investimenti immobiliari sono iscritti al fair value. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del fair value degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si manifestano.

In particolare il fair value di un investimento immobiliare è il prezzo al quale la proprietà può essere scambiata in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili e deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio.

Il fair value degli investimenti immobiliari è determinato sulla base di perizie svolte da consulenti specializzati indipendenti generalmente almeno con cadenza semestrale.

Nel caso di cambiamento di destinazione di un immobile da investimento immobiliare iscritto al fair value a immobile ad uso del proprietario o a rimanenza, il fair value alla data del cambiamento di destinazione deve essere considerato il sostituto del costo dell'immobile per la successiva contabilizzazione, secondo quanto previsto dallo IAS 16 o dallo IAS 2.

Coerentemente con il principio contabile adottato, l'iscrizione iniziale dei cespiti di cui la società detiene la proprietà a seguito di conferimenti in natura effettuati ai sensi dell'art. 2342, terzo comma del Codice Civile, avviene al valore determinato nell'atto di conferimento; successivamente alla rilevazione iniziale il valore degli immobili viene adeguato al fair value coerentemente con il principio contabile adottato.

Il fair value degli investimenti immobiliari alla data di ciascun conferimento è determinato dalla società sulla base di perizie indipendenti sviluppate seguendo delle linee guida precedentemente descritte. La differenza fra il fair value degli immobili alla data di un conferimento e quello alla data di chiusura dei bilanci è contabilizzata a conto economico in conformità al trattamento contabile descritto in precedenza.

PARTECIPAZIONI

Sono incluse nella voce le interessenze in soggetti giuridici nei quali si detiene un'influenza notevole. Sono considerati sottoposti ad influenza notevole, i soggetti nei quali la società possiede almeno il 20% dei diritti di voto (ivi inclusi gli eventuali diritti di voto "potenziali") o nei quali - pur con una quota di diritti di

voto inferiore - ha il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali in virtù di particolari legami giuridici o accordi.

All'atto della rilevazione iniziale le interessenze partecipative sono contabilizzate al costo, generalmente pari al fair value, comprensivo dei costi o proventi direttamente attribuibili alla transazione. Successivamente all'iscrizione iniziale, le partecipazioni sono valutate al fair value, come permesso dai principi di riferimento, secondo le regole degli strumenti finanziari designati al fair value rilevato a conto economico.

Le partecipazioni vengono cancellate quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivati dalle attività stesse o quando la partecipazione viene ceduta trasferendo sostanzialmente tutti i rischi e benefici ad essa connessi.

CREDITI COMMERCIALI

La prima iscrizione di un credito avviene alla data della sua manifestazione. Dopo la rilevazione iniziale, i crediti sono valutati al costo ammortizzato, pari al valore di prima iscrizione diminuito/aumentato dei rimborsi di capitale, delle rettifiche/riprese di valore e dell'ammortamento – calcolato col metodo del tasso di interesse effettivo – della differenza tra l'ammontare erogato e quello rimborsabile a scadenza, riconducibile tipicamente ai costi/proventi imputati direttamente al singolo credito. Il tasso di interesse effettivo è individuato calcolando il tasso che eguaglia il valore attuale dei flussi futuri del credito, per capitale ed interesse, all'ammontare erogato inclusivo dei costi/proventi ricondotti al credito. Tale modalità di contabilizzazione, utilizzando una logica finanziaria, consente di distribuire l'effetto economico dei costi/proventi lungo la vita residua attesa del credito. Nel Bilancio non sono presenti crediti attualizzati, in quanto tutti a breve termine.

Il metodo del costo ammortizzato non viene utilizzato per i crediti la cui breve durata fa ritenere trascurabile l'effetto dell'applicazione della logica di attualizzazione. Detti crediti vengono valorizzati al costo storico ed i costi/proventi agli stessi riferibili sono attribuiti a conto economico in modo lineare lungo la durata contrattuale del credito. Analogo criterio di valorizzazione viene adottato per i crediti senza una scadenza definita o a revoca.

Ad ogni chiusura di bilancio viene effettuata una ricognizione dei crediti volta ad individuare quelli che, a seguito del verificarsi di eventi occorsi dopo la loro iscrizione, mostrino oggettive evidenze di una possibile perdita di valore.

I crediti vengono cancellati dal bilancio al manifestarsi della loro estinzione o comunque quando sono trasferiti senza che questo comporti il mantenimento dei rischi e benefici ad essi associati.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide comprendono i valori numerari, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito o dell'assenza di spese per la riscossione.

DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

La prima iscrizione di un debito avviene alla data della sua manifestazione. Dopo la rilevazione iniziale, le passività vengono valutate al costo ammortizzato col metodo del tasso di interesse effettivo. Fanno eccezione i debiti commerciali e le altre passività a breve termine, per le quali il fattore temporale risulta trascurabile, che rimangono iscritti per il valore originario ed i cui costi eventualmente imputati sono attribuiti a conto economico in modo lineare lungo la durata contrattuale della passività. Nel presente Bilancio non sono presenti debiti attualizzati, in quanto tutti a breve termine.

I debiti sono cancellati dal bilancio quando risultano estinti.

RICAVI E COSTI

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore equo del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I costi sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi venduti o consumati nell'esercizio mentre nel caso di utilità pluriennali la ripartizione avviene su base sistematica.

I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

Ricavi da locazione

Gli affitti derivanti dalla locazione di immobili di investimento in dipendenza di contratti di affitto assimilabili a contratti di leasing operativo vengono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale. I proventi sono quindi rilevati a quote costanti lungo la durata del contratto. Eventuali "incentivi" riconosciuti ai locatari sono rilevati lungo il periodo di durata del contratto a riduzione dei proventi con un metodo a quote costanti, in applicazione del SIC 15.

Gli affitti derivanti dalla locazione di immobili in dipendenza di contratti di affitto assimilabili a contratti di leasing finanziario vengono contabilizzati sulla base della durata del contratto di affitto utilizzando il metodo dell'investimento netto, ripartendo il loro importo tra i proventi finanziari e la riduzione del credito ed in modo da ottenere un tasso di rendimento costante per tutta la durata del contratto.

Ricavi per servizi

I ricavi per prestazione di servizi sono contabilizzati nel periodo in cui i servizi vengono resi con riferimento al completamento delle specifiche transazioni effettuate, valutate sulla base dei servizi effettivamente forniti in proporzione ai servizi complessivi contrattuali.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie, utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Gli oneri finanziari relativi a finanziamenti si rilevano a conto economico nel momento in cui sono sostenuti in accordo con il trattamento contabile di riferimento previsto dallo IAS 23.

IMPOSTE CORRENTI

Le imposte correnti sul reddito sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile di pertinenza del periodo. Il debito previsto, al netto dei relativi acconti versati e ritenute subite, è rilevato a livello patrimoniale nella voce "Imposte correnti". I debiti ed i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti alla data di chiusura del periodo di riferimento. Le imposte correnti sul reddito sono rilevate nel conto economico alla voce "Imposte".

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

TASSAZIONE DIFFERITA

La contabilizzazione delle imposte anticipate e delle imposte differite passive riflette le differenze temporanee esistenti tra il valore contabile attribuito ad una attività o ad una passività ed i corrispettivi valori ai fini fiscali utilizzando il cosiddetto "liability method". La fiscalità differita viene misurata in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di riferimento.

La voce "Imposte differite" accoglie le eventuali passività per imposte differite su differenze temporanee la cui tassazione è rinviata ai futuri esercizi ai sensi delle vigenti leggi fiscali. Dette passività sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quelle:

- derivanti dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- derivanti dalla rilevazione di differenze temporanee tassabili il cui rigiro può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Nella voce "Imposte anticipate" vengono iscritte le eventuali attività per imposte anticipate che, pur essendo di competenza di periodi futuri, sono riferibili al periodo in corso. Dette attività sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, ad eccezione:

- di quelle collegate alle differenze temporanee deducibili derivanti dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

Il valore da riportare in bilancio delle attività per imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato.

I crediti per imposte anticipate non riconosciuti sono riesaminati con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevati nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali attività possano essere recuperate.

Le imposte anticipate e quelle differite vengono contabilizzate a livello patrimoniale a saldi aperti e senza compensazioni; la relativa contropartita economica trova collocazione nella voce "Imposte", ovvero nella voce "Imposte – non ricorrenti" quando di natura non ricorrente. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

I crediti per imposte anticipate e le imposte differite passive vengono compensati, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale ed alla stessa autorità fiscale.

USO DI STIME

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della società l'effettuazione di stime e di ipotesi che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività del bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data della stessa.

I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate principalmente per la valutazione del fair value degli investimenti immobiliari, per la rilevazione di eventuali accantonamenti per rischi su crediti, benefici ai dipendenti, imposte ed accantonamenti per rischi ed oneri. Le stime e le ipotesi sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

VALUTAZIONE DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La valutazione degli investimenti immobiliari al fair value viene effettuata sulla base di apposite perizie redatte da esperti indipendenti che utilizzano tecniche di valutazione generalmente accettate ed applicate nella prassi valutativa e che comportano stime ed assunzioni facenti principalmente riferimento a indicatori monetari (prezzi, costi, canoni), periodi temporali (relativi ai contratti di locazione in essere e a quelli di futura stipulazione, nonché agli eventuali tempi di ristrutturazione e successiva completa commercializzazione), tassi di attualizzazione dei canoni. Nello specifico, il fair value degli investimenti immobiliari riflette, tra l'altro, i ricavi derivanti dai canoni di locazione correnti e da ragionevoli e sostenibili ipotesi che rappresentano quanto contraenti consapevoli e disponibili ipotizzerebbero in merito al flusso di canoni da locazioni future alla luce delle condizioni correnti. Inoltre, esso riflette, su basi simili, gli eventuali flussi finanziari in uscita (inclusi i pagamenti di canoni di affitto e altri pagamenti) che potrebbero essere previsti in riferimento all'immobile.

4.2 NOTE DI COMMENTO AI RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2008

A. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La voce in oggetto include attivi immobiliari per Euro 108.170 migliaia al 31 dicembre 2008 (Euro 6.100 migliaia a dicembre 2007) costituiti unicamente dall'immobile sito in Piazza Ferrari a Milano.

Si riporta qui di seguito un tabella riepilogativa della movimentazione avvenuta nel corso dell'esercizio della voce in oggetto:

(dati in Euro migliaia)	
Fair value al 31.12.2007	6.100
Incrementi per acquisizioni	-
Incrementi a seguito del 2° Conferimento	1.008.727
Incrementi per capitalizzazioni	2.997
Decrementi	(910.840)
Adeguamento al fair value immobile Piazza Ferrari - Milano	1.186
Fair value al 31.12.2008	108.170

Gli "Incrementi a seguito del 2° Conferimento" si riferiscono al valore di prima iscrizione dei n° 276 immobili di proprietà del Gruppo Intesa Sanpaolo conferiti ad IMMIT – per maggior dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "2.2. Principali eventi dell'esercizio" all'interno della Relazione degli Amministratori.

Gli "Incrementi per capitalizzazioni" si riferiscono agli interventi migliorativi effettuati sino alla data della stipula dell'Accordo Quadro (30 settembre 2008) prevalentemente sull'immobile sito in Piazza Cordusio a Milano, immobile successivamente ceduto nell'ambito dell'operazione di Apporto. A tal proposito si segnala che, nell'ambito dell'Operazione, alla stipula dell'Accordo Quadro con FIMIT, erano stati sottoscritti accordi in virtù dei quali quest'ultima si sarebbe fatta carico degli interventi migliorativi realizzati e sostenuti da IMMIT sul patrimonio immobiliare oggetto dell'Apporto nel periodo compreso tra la stipula dell'Accordo Quadro (30 settembre 2008) e la data del closing (22 dicembre 2008).

La voce "Decrementi" si riferisce allo scarico dei valori contabili dei n° 284 immobili oggetto dell'Apporto.

L'"adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari" si riferisce all'adeguamento del valore di

conferimento dell'immobile sito in Piazza Ferrari a Milano al suo fair value al 31 dicembre 2008, determinato sulla base di una perizia redatta da un esperto indipendente.

Si segnala che gli investimenti immobiliari hanno generato nel corso dell'esercizio ricavi da locazione per complessivi Euro 62.286 migliaia. In particolare Euro 6.808 migliaia si riferiscono all'immobile ancora in portafoglio, mentre i residui Euro 55.478 migliaia rivengono dai n° 284 immobili apportati al Fondo Omega.

B. IMPOSTE ANTICIPATE

Ammontano a circa Euro 260 migliaia (zero al 31 dicembre 2007) e si riferiscono alla rilevazione delle attività fiscali differite relativi a differenze temporali legate ad alcuni componenti negativi di reddito che saranno deducibili nel corso del prossimo periodo d'imposta.

Non sono state iscritte imposte anticipate relativamente alle perdite riportabili ai fini IRES generate nel corso del 2008 – per maggiori dettagli si rimanda alla successiva nota "U. Imposte".

C. PARTECIPAZIONI

Ammontano ad Euro 86.814 migliaia (zero alla fine del precedente esercizio) e si riferiscono alle n° 744 quote detenute del Fondo Omega^(*), del valore nominale di Euro 100.000,00 ciascuna, rappresentanti il 30% del capitale di quest'ultimo. Dette quote sono valutate al loro fair value alla data di riferimento del presente bilancio, determinato sulla base del NAV risultante dal rendiconto al 31 dicembre 2008 approvato da parte di Omega (valore per quota pari ad Euro 116.685,990).

Si rammenta che nell'ambito dell'Operazione, IMMIT aveva sottoscritto integralmente le n° 2.480 quote del Fondo Omega, rappresentanti il 100% del capitale di quest'ultimo, emesse in data 22 dicembre 2008 e che, in pari data, aveva provveduto, sulla base delle proposte irrevocabili di acquisto ricevute, a cedere al loro valore nominale ad una serie di investitori istituzionali n° 1.736 quote del suddetto fondo per un valore complessivo pari ad Euro 173.600 migliaia, rappresentanti il 70% del capitale di Omega. Per maggior dettagli in merito all'Apporto si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "2.2. Principali eventi dell'esercizio" all'interno della Relazione degli Amministratori.

^(*) si segnala, che, come previsto dal regolamento del Fondo Omega, IMMIT (o una società appartenente al gruppo rilevante di quest'ultima alla data di Apporto ovvero controllate da tali società) dovrà mantenere una quota pari almeno al 15% delle quote di Omega per un periodo di 3 anni a partire dal 1° gennaio 2009, fatta comunque salva la possibilità che tali quote siano trasferite a società appartenenti al gruppo rilevante di IMMIT stesso alla data di Apporto o controllate da tali società.

Come richiesto dall'IFRS 7, si segnala che la voce in oggetto è stata qualificata, secondo le categorie identificate e definite dallo IAS 39, tra le attività finanziarie al fair value rilevato a conto economico.

D. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

Ammontano complessivamente ad Euro 268.045 migliaia (Euro 22 migliaia a fine 2007). Di seguito il dettaglio:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008	31.12.2007
Crediti Commerciali	214	22
Credito residuo da Apporto	265.660	-
Crediti verso l'Erario	441	-
Risconti attivi	434	-
Altri crediti	1.296	-
Totale	268.045	22

I crediti commerciali, pari al 31 dicembre 2008 ad Euro 214 migliaia (Euro 22 migliaia al 31 dicembre 2007), si riferiscono prevalentemente a crediti per canoni da locazione. Si segnala che i suddetti crediti sono esposti al netto di rettifiche di valore pari ad Euro 126 migliaia, interamente appostate nel corso del periodo.

Il "Credito residuo da Apporto" si riferisce al valore di apporto degli immobili sottoposti a vincolo a favore dello Stato e degli enti territoriali legittimati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 pari ad Euro 265.660 migliaia. Si rammenta che detto credito è stato estinto in data 26 febbraio 2009 con l'atto di avveramento della condizione sospensiva grazie all'emissione da parte di Omega delle quote residue, e la successiva vendita da parte di IMMIT, ed all'erogazione da parte delle banche del pool della seconda tranche della linea apporto del finanziamento – per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nei paragrafi "2.2 Principali eventi dell'esercizio" e "2.8 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

La voce "Crediti verso l'Erario" si riferisce a crediti rivenienti dagli interessi attivi maturati nel corso dell'esercizio sui conti correnti bancari; mentre i "Risconti attivi" si riferiscono prevalentemente al risconto della quota parte di canoni assicurativi e di occupazione del suolo pubblico non di competenza del 2008 ed al rinvio all'esercizio successivo degli oneri accessori legati agli immobili che saranno regolati con i conduttori nel corso del 2009.

Gli "Altri crediti" si riferiscono principalmente al credito, pari ad Euro 1.192 migliaia, vantato nei confronti del Fondo Omega e relativo prevalentemente ai lavori realizzati sugli immobili oggetto di apporto nel periodo compreso tra la stipula dell'Accordo Quadro e la data del closing (per maggiori dettagli si rimanda

alla nota "A. Investimenti immobiliari"). Si segnala che, alla data di approvazione del presente Bilancio, detto credito risulta integralmente incassato.

Come richiesto dall'IFRS 7, si segnala che la voce in oggetto rientra, secondo le categorie identificate e definite dallo IAS 39, tra le attività finanziarie denominate finanziamenti e crediti.

E. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Sono pari, al 31 dicembre 2008, ad Euro 554.546 migliaia (Euro 120 migliaia a fine 2007) e rappresentano le disponibilità liquide alla data di riferimento del presente bilancio. Di seguito il dettaglio:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008	31.12.2007
Cassa	1	-
Disponibilità liquide	519.363	120
Time deposit	35.182	-
Totale	554.546	120

Come precedentemente descritto Euro 508.640 migliaia si riferiscono alla liquidità riveniente dall'Operazione (per maggior dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "2.2. Principali eventi dell'esercizio" all'interno della Relazione degli Amministratori) e sono costituiti da depositi bancari a vista in essere con la Capogruppo.

La voce "Time deposit" si riferisce a contratti di deposito a termine, con scadenza a febbraio 2009, in essere con la Capogruppo e regolati a tassi di mercato. Detta voce è comprensiva degli interessi maturati alla data di riferimento del Bilancio.

Si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono maturati complessivamente interessi attivi per Euro 1.635 migliaia.

F. PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2008 ammonta a Euro 1.006.929 migliaia, in aumento di Euro 1.001.351 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2007 (Euro 5.578 migliaia). Detta variazione è attribuibile:

- i) per Euro 998.336 migliaia all'ammontare complessivo dell'aumento di capitale liberato a fronte del Secondo Conferimento;
- ii) per Euro 3.251 migliaia all'utile del periodo; e

iii) per i residui Euro (236) migliaia dal rilascio degli effetti relativi alla passività fiscalità stimata sugli immobili oggetto del Primo Conferimento a seguito della prevista tassazione ordinaria delle plusvalenze rivenienti dal medesimo conferimento direttamente in capo alla conferente.

Il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2008 e quello al 31 dicembre 2007 è esposto nel paragrafo “3.4 Movimentazione del patrimonio netto”. Si riporta qui di seguito il commento sulle singole voci:

Capitale sociale

Ammonta ad Euro 290.972.537 (Euro 1.600.000 al 31 dicembre 2007) ed è costituito da n° 290.972.537 azioni, n° 1.600.000 al 31 dicembre 2007. Come richiamato in precedenza si rammenta che IMMIT, nel mese di febbraio 2008, a fronte del conferimento di n° 276 immobili da parte delle Società Conferenti, ha effettuato un aumento di capitale riservato alle Società Conferenti che ha comportato l’emissione di n° 289.372.537 nuove azioni per un controvalore complessivo pari ad Euro 998.335.250 (di cui Euro 289.372.537 imputati a capitale sociale ed i residui Euro 708.962.713 a titolo di sovrapprezzo). Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo “3.2 Principali eventi dell’esercizio” all’interno del Commento degli Amministratori.

Riserva da sovrapprezzo

Risulta pari ad Euro 712.887.713 (Euro 3.925.000 al 31 dicembre 2007) e si riferisce agli aumenti di capitale riservati alle società conferenti nell’ambito del Primo Conferimento (dicembre 2007) e del Secondo Conferimento (febbraio 2008). In particolare, l’incremento rispetto al dato di dicembre 2007, pari ad Euro 708.962.713, si riferisce all’aumento di capitale descritto in precedenza.

Si riporta qui di seguito la tabella che evidenzia l'indicazione delle singole voci di patrimonio netto distinte in relazione alla loro disponibilità, alla loro origine ed alla loro utilizzazione, come previsto dall'art. 2427, comma 7-bis, del Codice Civile:

(dati in Euro migliaia)	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nel precedente esercizio (*)	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	290.973		-	-	-
Riserve di capitale:			-	-	-
Riserva da sovrapprezzo	712.888	A, B, C	706.279	-	-
Riserve di utili			-	-	-
Riserva legale	-		-	-	-
Utile (perdita) portati a nuovo	(183)		-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	3.251		-	-	-
Totale	1.006.929		706.279	-	-
Quota non distribuibile	-		706.279	-	-
Residui quota distribuibile	-		-	-	-

(*) Si rammenta che la Società è stata costituita in data 24 ottobre 2007 e che pertanto l'esercizio 2007 è stato il primo esercizio sociale di IMMIT.

Legenda:

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci

Si segnala che la quota non disponibile di riserve di capitale (Euro 6.609 migliaia) e di utili (Euro 3.251 migliaia), pari complessivamente ad Euro 9.860 migliaia, si riferisce agli utili rivenienti dalle rivalutazioni di fair value effettuate nel corso dell'esercizio, al netto dei relativi effetti fiscali differiti. In particolare Euro 9.000 migliaia si riferiscono alla rivalutazione, al netto dell'effetto fiscale differito, delle quote di Omega in portafoglio al 31 dicembre 2008 ed i residui Euro 860 migliaia rivengono dalla rilevazione, sempre al netto dell'effetto fiscale differito, del fair value dell'immobile sito in Piazza Ferrari a Milano alla medesima data.

G. IMPOSTE DIFFERITE

Ammontano, al 31 dicembre 2008, ad Euro 3.740 migliaia (zero a fine 2007) e si riferiscono alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispettivi valori ai fini fiscali rivenienti dall'adeguamento ai loro fair value delle quote detenute del Fondo Omega per Euro 3.414 migliaia e degli investimenti immobiliari in portafoglio, rappresentati a fine esercizio dall'immobile sito in Piazza Ferrari a Milano, per i residui Euro 326 migliaia.

H. FONDI RISCHI E ONERI

Risultano al 31 dicembre 2008, pari ad Euro 525 migliaia (Euro 459 migliaia a fine 2007). Si riporta qui di seguito la movimentazione avvenuta nell'esercizio:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2007	+	-	31.12.2008
Passività fiscale Opzione Crédit Agricole	459	10.391	(10.850)	-
Altri	-	525	-	525
Totale	459	10.916	(10.850)	525

La "Passività fiscale Opzione Crédit Agricole" si riferisce alla passività fiscale appostata in sede di Primo e Secondo Conferimento inerente gli immobili che IMMIT locava alle società del gruppo Crédit Agricole, Banca Popolare Friuladria S.p.A. e Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., per i quali quest'ultimi avevano un'opzione d'acquisto esercitabile nel corso dell'esercizio 2010 (di seguito "Opzione Crédit Agricole"). L'appostazione era stata effettuata per tener conto dell'onere fiscale che sarebbe gravato in capo alla Società qualora, una volta ottenuto lo status di SIIQ per il periodo d'imposta relativo all'esercizio 2008 (con riferimento agli immobili oggetto d'opzione riveniente dal Primo Conferimento) e all'esercizio 2009 (con riferimento agli immobili oggetto d'opzione riveniente dal Secondo Conferimento), avesse venduto gli immobili in oggetto in funzione dell'eventuale esercizio dell'Opzione Crédit Agricole. I valori del citato onere fiscale erano stati identificati già al momento dei conferimenti, nell'ambito delle valutazioni afferenti i conferimenti stessi. Venuti meno i presupposti alla base dell'iscrizione di detta passività si è provveduto nel corso dell'esercizio al suo rilascio a conto economico.

La voce "Altri" si riferisce prevalentemente all'iscrizione di passività legate a contenziosi in essere alla data di riferimento del presente bilancio.

I. DEBITI COMMERCIALI

Ammontano a complessivi Euro 2.744 migliaia (Euro 189 migliaia al 31 dicembre 2007), di cui Euro 258 migliaia verso parti correlate, (Euro 135 migliaia al 31 dicembre 2007) e si riferiscono: i) per Euro 1.739 migliaia a debiti rivenienti prevalentemente dagli interventi migliorativi effettuati, per conto del Fondo Omega, principalmente sull'immobile sito in Piazza Cordusio. Detto debito è, infatti, parzialmente compensato da un credito vantato nei confronti di Omega^(*), iscritto tra gli altri crediti correnti alla cui nota si rimanda per maggiori dettagli; ii) per Euro 453 migliaia a debiti sorti a fronte dell'attività di gestione degli immobili; iii) per Euro 258 migliaia a debiti verso la Capogruppo a fronte dei servizi prestati nell'ambito dei Service Agreement in essere; e iv) per i residui Euro 294 migliaia a debiti commerciali di diversa natura.

Come richiesto dall'IFRS 7, si segnala che la voce in oggetto rientra, secondo le categorie identificate e definite dallo IAS 39, tra le passività finanziarie valutate al costo ammortizzato.

J. ALTRI DEBITI

Risultano pari 31 dicembre 2008 ad Euro 3.661 migliaia (Euro 16 migliaia a fine 2007), di cui Euro 862 migliaia verso parti correlate, e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008	31.12.2007
Debiti per emolumenti e retribuzioni differite	675	11
Debiti verso l'Erario ed Enti previdenziali	691	4
Altri debiti	2.295	1
Totale	3.661	16

La voce "Debiti verso l'Erario ed Enti previdenziali" include debiti per I.V.A., pari complessivamente ad Euro 494 migliaia, rivenienti dalla differenza tra il credito I.V.A. risultante dalle liquidazioni periodiche effettuate nel corso del 2008 e l'ammontare dell'I.V.A. indetraibile dell'esercizio calcolata sulla base di un pro-rata di indetraibilità pari al 71%. A tal proposito si segnala, infatti, che IMMIT ha effettuato nel corso dell'esercizio operazioni esenti in seguito alle quali è riconosciuto il diritto alla detrazione di imposta in forma limitata e che il costo dell'I.V.A. indetraibile, pari per l'esercizio 2008 ad Euro 1.064 migliaia, è stato allocato nel conto economico al 31 dicembre 2008 alle relative voci di costo.

La voce "Altri debiti" si riferisce prevalentemente a debiti rivenienti dalle delle note di credito emesse in relazione ai contratti di locazione legati agli immobili oggetto di Apporto per il periodo dal 22 dicembre

^(*) si ricorda che in sede di Accordo Quadro erano stati sottoscritti accordi in virtù dei quali Omega si sarebbe fatta carico degli interventi migliorativi realizzati e sostenuti da IMMIT sul patrimonio immobiliare oggetto di apporto nel periodo compreso tra la stipula dell'Accordo Quadro (30 settembre 2008) e la data del closing (22 dicembre 2008).

2008 (la data di Apporto) ed il 31 dicembre 2008 ed ai relativi depositi cauzionali di competenza del Fondo Omega.

Come richiesto dall'IFRS 7, si segnala che la voce in oggetto rientra, secondo le categorie identificate e definite dallo IAS 39, tra le passività finanziarie valutate al costo ammortizzato.

K. IMPOSTE CORRENTI

Ammontano al 31 dicembre 2008 ad Euro 182 migliaia (zero alla fine del precedente esercizio), e si riferiscono al carico fiscale corrente dell'esercizio calcolato sulla base delle aliquote e della normativa fiscale vigenti alla data di chiusura del Bilancio. In particolare detto ammontare si riferisce all'IRAP del 2008. Si rammenta, invece, che per effetto della minusvalenza realizzata a seguito dell'Operazione, IMMIT ha generato nel corso del 2008 perdite riportabili ai fini IRES per circa Euro 2.958 migliaia – per maggiori dettagli si rimanda alla successiva nota "U. Imposte".

L. RICAVI E PROVENTI

Ammontano per l'esercizio complessivamente ad Euro 63.758 migliaia (Euro 18 migliaia per l'esercizio 2007^(*)), di cui Euro 54.737 migliaia verso parti correlate (Euro 45.437 migliaia verso il Gruppo Intesa Sanpaolo ed Euro 9.300 migliaia verso altre parti correlate) e risultano così suddivisi:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008	31.12.2007
Ricavi da locazione	62.286	18
Recupero spese da conduttori	1.248	-
Altri ricavi	224	-
Totale	63.758	18

Si rammenta che i ricavi da locazione includono il contributo dei 276 immobili rivenienti dal Secondo Conferimento a partire dal mese di febbraio e sono al netto del contributo dei 284 immobili apportati per il periodo che dal 22 dicembre (data di Apporto) al 31 dicembre 2008, pari complessivamente ad Euro 1.712 migliaia, di competenza del Fondo Omega.

M. COSTI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

Ammontano per l'esercizio 2008 complessivamente ad Euro 5.580 migliaia (Euro 2 migliaia per il precedente esercizio^(*)), di cui Euro 433 migliaia verso parti correlate (Euro 211 migliaia verso Intesa Sanpaolo ed Euro 222 migliaia verso Assicurazioni Generali S.p.A.), e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008	31.12.2007
Assicurazioni immobili	222	-
Progetti e consulenze	1.847	-
Imposta Comunale sugli Immobili	2.696	1
Imposta di registro	225	-
Opere su immobili	1.507	-
Property and facility management	1.986	1
(Incremento) decremento degli investimenti immobiliari	(2.997)	-
Altri	94	-
Totale	5.580	2

La voce "Progetti e consulenze" si riferisce prevalentemente a costi relativi alle attività progettuali inerenti gli interventi di ristrutturazione effettuati nel corso dell'esercizio ed include costi capitalizzati per Euro 1.659 migliaia, comprensivi della relativa I.V.A. indetraibile pari ad Euro 200 migliaia.

^(*) si rammenta che il dato si riferisce al contributo dei 9 immobili oggetto del Primo Conferimento per il solo periodo che va dalla data di conferimento (12 dicembre 2007) al 31 dicembre 2007.

Le “Opere su immobili” si riferiscono alle opere preliminari di ristrutturazione effettuate prevalentemente sull’immobile sito in Piazza Cordusio a Milano ed includono lavori capitalizzati per complessivi Euro 1.338 migliaia, comprensivi della relativa I.V.A. indetraibile pari ad Euro 107 migliaia.

La voce “Property and facility management” include i costi di gestione degli immobili in parte riaddebitati ai conduttori (si veda la precedente nota “L. Ricavi e proventi”). Detta voce include, inoltre, i costi per la fornitura di servizi attinenti alla manutenzione e gestione degli immobili prestato da ISP, nell’ambito del contratto di servizi stipulato con la Capogruppo, pari per il 2008 ad Euro 211 migliaia.

La voce “(Incremento) decremento degli investimenti immobiliari” si riferisce ai costi capitalizzati nel corso dell’esercizio, relativi principalmente alle suddette attività progettuali e opere di ristrutturazione effettuate prevalentemente sull’immobile sito in Piazza Cordusio a Milano, con la relativa I.V.A. indetraibile pari ad Euro 307 migliaia. Si rammenta che, come segnalato nella nota “A. Investimenti immobiliari” gli interventi migliorativi realizzati sul patrimonio immobiliare oggetto di apporto nel periodo compreso tra la stipula dell’Accordo Quadro e la data del closing (22 dicembre 2008) sono a carico di Omega.

N. COSTO DEL PERSONALE

Risulta pari per l’esercizio 2008 a complessivi Euro 2.092 migliaia (zero per l’esercizio 2007), di cui Euro 1.038 migliaia verso parti correlate (Euro 937 migliaia verso i Key Manager della Società ed Euro 101 migliaia verso Intesa Sanpaolo per il personale distaccato), e risulta così dettagliato:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008
Salari e stipendi	1.593
Oneri sociali	375
Trattamento di fine rapporto	70
Altri costi	54
Totale	2.092

Segnaliamo che IMMIT, alla data di riferimento del presente bilancio, ha in forza n° 15 dipendenti (zero al 31 dicembre 2007), di cui n° 3 dirigenti ed un collaboratore a progetto. Il numero medio dei dipendenti registrato nel corso del 2008 è pari complessivamente a 11,6 unità (2,8 per i dirigenti, 1,4 per i collaboratori a progetto e 7,4 per gli altri dipendenti).

O. COSTI GENERALI E AMMINISTRATIVI

Ammontano per il 2008 complessivamente ad Euro 2.936 migliaia (Euro 199 migliaia per l'esercizio 2007^(*)), di cui Euro 1.419 migliaia verso parti correlate (Euro 666 migliaia verso Intesa Sanpaolo, Euro 745 verso amministratori e sindaci ed Euro 8 migliaia verso Assicurazioni Generali S.p.A.), e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008	31.12.2007
Accantonamenti per rischi	525	-
Affitti e noleggi	188	-
Compensi Amministratori e Sindaci	745	10
Consulenze	1.057	135
Costi per revisione	115	30
Spese generali	113	-
Spese legali e notarili	100	24
Altri	93	-
Totale	2.936	199

Gli "Accantonamenti per rischi" rivengono dalla rilevazione di passività potenziali prevalentemente legate a contenziosi in essere alla data di riferimento del presente bilancio.

Gli "Affitti e noleggi" si riferiscono al canone di locazione e relative spese condominiali corrisposti alla controllante ISP per l'affitto di parte dell'immobile sito in Via Poma a Milano, adibita ad uffici.

La voce "Consulenze" risulta prevalentemente costituita i) per Euro 507 migliaia da costi sostenuti verso la controllante ISP a fronte della fornitura dei servizi prestati nell'ambito dei Service Agreement stipulati con la Capogruppo, tra i quali si ricordano quelli attinenti all'area amministrazione/fiscale, al controllo di gestione e quelli attinenti all'amministrazione del personale (per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "2.2 Principali eventi dell'esercizio" all'interno della Relazione degli Amministratori); ii) per Euro 299 migliaia da costi relativi allo sviluppo delle infrastrutture informatiche e di gestione; e iii) per Euro 110 migliaia da consulenze relative alla ricerca del personale.

P. PROVENTI (ONERI) ATIPICI – COSTI DI START – UP

Ammontano a Euro 4.269 migliaia (zero al 31 dicembre 2007) e si riferiscono ai costi riferiti ad attività strettamente legate alla fase di start-up ed al processo di quotazione della Società aventi quindi natura non ricorrente. Si segnala, inoltre, che la voce in oggetto include Euro 531 migliaia relativi alla quota parte del costo dell'I.V.A. indetraibile allocato sulle singole categorie di costi.

^(*) si rammenta che i costi generali ed amministrativi per l'esercizio 2007 si riferiscono al periodo che va dal 24 ottobre 2007 (data di costituzione della Società) al 31 dicembre 2007

Di seguito si riporta un dettaglio della composizione della voce in oggetto:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008
Consulenze	2.093
Costi di comunicazione ed immagine	43
Perizie e valutazioni	1.930
Spese legali e fiscali	31
Altri	172
Totale	4.269

Le "Consulenze" si riferiscono prevalentemente ad attività prestate alla Società a supporto delle strategie di sviluppo del business e dei piani industriali, dello sviluppo ed implementazione di procedure operative e di gestione e di attività prestate a supporto della predisposizione dell'informativa necessaria per il processo di quotazione.

La voce "Perizie e valutazioni" si riferisce prevalentemente al costo della relazione giurata da parte di un esperto nominato dal Tribunale di Torino ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile con riferimento ai 276 immobili oggetto del Secondo Conferimento.

Q. ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Ammonta ad Euro 1.186 migliaia (zero al 31 dicembre 2007) e si riferisce all'effetto riveniente dall'adeguamento del valore di conferimento dell'immobile sito in Piazza Ferrari a Milano al suo fair value al 31 dicembre 2008, sulla base di una perizia redatta ad un esperto indipendente. Detto adeguamento ha generato imposte differite passive per complessivi Euro 326 migliaia – per maggiori dettagli si veda la successiva nota "U. Imposte".

Si rammenta, infatti, che in applicazione dello IAS 40 gli investimenti immobiliari sono iscritti, in sede di prima contabilizzazione, al valore di conferimento e, successivamente, vengono adeguati al loro fair value. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota "A. Investimenti immobiliari".

R. PLUSVALENZE (MINUSVALENZE) DA CESSIONE ATTIVITÀ

Ammonta ad Euro 51.054 migliaia (zero al 31 dicembre 2007) e si riferisce alla minusvalenza realizzata a seguito della cessione dei n° 284 immobili nell'ambito dell'Operazione, parzialmente compensata dalla relativa componente positiva di reddito generata dalle capitalizzazioni dell'esercizio sugli immobili oggetto di Apporto (Euro 2.997 migliaia), classificata a riduzione dei costi della gestione immobiliare. Si rammenta che detta minusvalenza è esposta al netto del rilascio della passività fiscale appostata in sede di Primo e

Secondo Conferimento riguardante gli immobili riferiti all'Opzione Crédit Agricole, anch'essi oggetto di Apporto, pari ad Euro 11.086 migliaia - per maggiori dettagli si rimanda alle note "F. Patrimonio netto" e "H. Fondi rischi ed oneri" all'interno del paragrafo "4.2 Note di commento ai risultati al 31 dicembre 2008".

Per maggiori dettagli in merito all'Operazione si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "2.2 Principali eventi dell'esercizio".

S. PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI

Sono negativi per Euro 4.387 migliaia (zero al 31 dicembre 2007) e rivengono dalla differenza tra gli interessi attivi bancari generati dalle disponibilità liquide nel corso dell'esercizio, pari ad Euro 1.635 migliaia, e gli oneri finanziari, pari a complessivi 6.022 migliaia, per la quasi totalità rivenienti dal pagamento di commissioni relativa alla sottoscrizione dei finanziamenti propedeutici all'Operazione.

T. VARIAZIONE DEL FAIR VALUE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

Risulta, per l'esercizio 2008, positiva per Euro 12.414 migliaia (zero per il precedente esercizio) e si riferisce alla rivalutazione al fair value delle n° 744 quote del Fondo Omega detenute al 31 dicembre 2008, effettuata sulla base del NAV (Net Asset Value) per quota risultante dal rendiconto ufficiale di Omega al 31 dicembre 2008. Detto adeguamento ha generato imposte differite passive per complessivi Euro 3.740 migliaia – per maggiori dettagli si veda la successiva nota "U Imposte".

U. IMPOSTE

La voce in oggetto, complessivamente pari ad Euro 3.662 migliaia (zero per il precedente esercizio) risulta così dettagliata:

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008
Imposte correnti	(182)
Variazione delle imposte anticipate	260
Variazione delle imposte differite passive	(3.740)
Totale	(3.662)

Le imposte correnti si riferiscono al carico fiscale corrente calcolato sulla base delle aliquote e della normativa fiscale vigenti alla data di chiusura dell'esercizio ed in particolare detto importo si riferisce all'IRAP del 2008. Come già segnalato si rammenta che, a seguito della minusvalenza riveniente

dall'Operazione, IMMIT ha generato nel corso del 2008 perdite riportabili ai fini IRES per Euro 2.958 migliaia.

Si riporta qui di seguito il prospetto relativo alla riconciliazione tra onere fiscale teorico ed effettivo:

(dati in Euro migliaia)	IRES	IRAP
Utile (perdita) contabile - ante imposte	6.912	2.296
Imposte sui redditi all'aliquota vigente	1.901	90
<i>Effetto fiscale di:</i>		
- differenze permanenti non deducibili	765	92
- differenze temporanee deducibili	261	-
- differenze temporanee imponibili	(3.741)	-
Totale imposta teorica	(815)	182
Imposte correnti rilevate in bilancio al 31.12.08	-	182

La variazione delle imposte anticipate e delle imposte differite passive attengono prevalentemente alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispettivi valori ai fini fiscali a seguito dall'adeguamento degli investimenti immobiliari e delle partecipazioni ai loro fair value al 31 dicembre 2008. Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo:

(dati in Euro migliaia)	Differenze temporanee	Imposta %	Effetto fiscale	
			Stato Patrimoniale	Conto Economico
<i>Imposte anticipate contabilizzate:</i>				
- differenze deducibili nell'esercizio successivo	947	27,5%	260	260
Totale imposte anticipate contabilizzate			260	260
<i>Imposte differite contabilizzate:</i>				
- rilevazione fair value immobile Piazza Ferrari (MI)	1.186	27,5%	(326)	(326)
- rilevazione fair value quote Fondo Omega	12.414	27,5%	(3.414)	(3.414)
Totale imposte differite contabilizzate			(3.740)	(3.740)
Totale fiscalità differita rilevata al 31.12.2008			(3.480)	(3.480)

Si segnala che la Società non ha rilevato al 31 dicembre 2008 attività fiscali differite complessivamente per circa Euro 852 migliaia, rivenienti dalle sopra richiamate perdite riportabili IRES e da quelle generate nel precedente periodo d'imposta (Euro 140 migliaia). Non si è ritenuto opportuno infatti procedere alla contabilizzazione di dette imposte anticipate, tenuto conto dell'incertezza circa le tempistiche entro cui la Società riuscirà a sviluppare una redditività idonea ad assorbirle.

4.3 INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

In relazione alle informazioni integrative richieste dall'IFRS 7 in materia di strumenti finanziari ed ai relativi rischi si rimanda a quanto indicato nella relazione degli amministratori al paragrafo "2.10 Politica di gestione dei rischi finanziari" all'interno della Relazione degli Amministratori.

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario, Movimenti del Patrimonio Netto 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.

Milano, 4 marzo 2009

Per il Consiglio di Amministrazione

Eugenio Kannés
Amministratore Delegato

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Kannés', is written over the printed name and title. The signature is stylized and somewhat abstract, with a large initial 'E' and a long, sweeping horizontal stroke at the end.

5. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

IMMIT - IMMOBILI ITALIANI SPA

Sede in Torino - Piazza San Carlo, n. 156

Capitale sociale € 290.972.537,00 i.v.

Iscritta al Registro delle Imprese di Torino n. 09709950019

Società appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea

di IMMIT - Immobili Italiani Spa

ai sensi dell'art. 2429 Cod. Civ.

All'azionista unico di IMMIT - Immobili Italiani SpA,

nel corso dell'esercizio

chiuso al 31 dicembre 2008 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, anche tenuto conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Avuto riguardo alle modalità con cui si è svolta la nostra attività istituzionale diamo atto di avere:

- partecipato alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione tenutesi nel corso dell'anno e ottenuto dagli Amministratori tempestive ed idonee informazioni sull'attività sociale;
- effettuato le verifiche periodiche, anche avvalendoci delle strutture organizzative che svolgono le funzioni di controllo;
- acquisito gli elementi di conoscenza necessari per svolgere l'attività di nostra competenza sul grado di adeguatezza dell'assetto organizzativo e dei controlli interni della Società, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sia mediante indagini dirette che mediante la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni interessate;

A.

- vigilato sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile al fine di valutarne l'adeguatezza alle esigenze gestionali, nonché l'affidabilità di quest'ultimo nella rappresentazione dei fatti di gestione;
- instaurato un flusso informativo con l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. n. 231/01, concretizzatosi attraverso l'esame della documentazione trasmessa al Collegio e contatti diretti, anche mediante la partecipazione di almeno un Sindaco alle riunioni dell'Organismo medesimo;
- verificato l'osservanza delle norme di legge e degli standard contabili inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio, redatto secondo i principi contabili emanati dallo I.A.S.B. in vigore alla data del 31 dicembre 2008, e della Relazione sulla gestione.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta nell'esercizio non sono emersi fatti censurabili tali da richiederne la loro segnalazione.

In particolare, abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società, che ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale.

Riteniamo che le informazioni rese dagli Amministratori nella loro Relazione sulla gestione, anche alla luce del novellato art. 2428 cod. civ., siano adeguate.

Vi rammentiamo che per gli esercizi fino al 2011 i controlli sulla regolare tenuta della contabilità sociale, sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, nonché sulla corrispondenza del bilancio alle risultanze delle scritture contabili e sulla conformità alle norme che lo disciplinano, sono stati affidati alla società di revisione Reconta Ernst & Young SpA, con la quale il Collegio Sindacale ha avuto periodici incontri e scambi di informazioni.

R.

In conclusione, la nostra attività di vigilanza si è svolta nel corso dell'esercizio 2008 con carattere di normalità e da essa non sono emersi fatti censurabili o irregolarità da rilevare.

Alla luce di quanto sopra esposto, e preso atto che la relazione della Società di Revisione sul bilancio d'esercizio è stata emessa in data odierna senza rilievi, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole sia in ordine all'approvazione dello stesso, sia in ordine alla proposta di destinazione dell'utile d'esercizio, pari ad € 3.251.270.

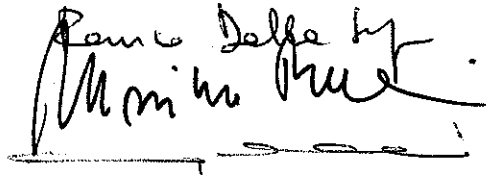
Milano, 16 marzo 2009

Il Collegio Sindacale

Franco Dalla Sega

Massimo Bianchi

Enzo Nalli

Handwritten signatures of the three members of the Board of Directors: Franco Dalla Sega, Massimo Bianchi, and Enzo Nalli. The signatures are written in black ink and are positioned to the right of their respective printed names.

6. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
ai sensi degli artt. 156 e 165 del D. Lgs. 24.2.1998, n. 58

All'Azionista
della IMMIT - Immobili Italiani S.p.A. (già Nuova Real Estate S.p.A.)

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, della IMMIT - Immobili Italiani S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2008. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea compete agli amministratori della IMMIT - Immobili Italiani S.p.A.. È 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, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 30 gennaio 2008.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della IMMIT - Immobili Italiani S.p.A. al 31 dicembre 2008 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa della IMMIT - Immobili Italiani S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, compete agli amministratori della IMMIT - Immobili Italiani S.p.A.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 156, comma 4-bis, lettera d), del D. Lgs. n. 58/1998. 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 della IMMIT - Immobili Italiani S.p.A. al 31 dicembre 2008.

Milano, 16 marzo 2009

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Francesco Chiulli
(Socio)

Allegato A

COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI E SINDACI

Secondo quanto disposto dall'art. 2427, comma 16, del Codice Civile si riportano qui di seguito i compensi spettanti agli amministratori ed ai sindaci, cumulativamente per ciascuna categoria, per l'esercizio 2008:

- Amministratori: Euro 585.131
- Sindaci: Euro 159.535

Allegato B

PUBBLICITÀ DEI CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

Come disposto dall'art. 165, comma 1 del Testo Unico della Finanza (TUF) in qualità di società controllata da società con azioni quotate che ha conferito incarichi di revisione disciplinati dal sopra richiamato TUF, si riportano qui di seguito le informazioni richieste dall'articolo 149 – duodecies del Regolamento Emittenti in merito ai corrispettivi di competenza dell'esercizio a fronte di servizi di revisione e di servizi diversi dalla revisione forniti dalla società di revisione e dalle entità appartenenti alla rete della società di revisione, distinti per tipologia.

Natura del servizio	Società che ha erogato il servizio	Corrispettivo di competenza dell'esercizio 2008 (dati in Euro migliaia)
Revisione e controllo contabile	Reconta Ernst & Young S.p.A.	80
Altri servizi (*)	Reconta Ernst & Young S.p.A.	491
	Totale	571

(*) si riferiscono a servizi prestati in relazione alla predisposizione dell'informativa necessaria al processo di quotazione.

Allegato C

INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Come già segnalato, la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A.. Si riporta qui di seguito un prospetto riepilogativo dei dati di sintesi estratti dall'ultimo bilancio di quest'ultima, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2497-bis, comma 4, del Codice Civile.

(dati in milioni di euro)	31.12.2007
Dati economici	
Interessi netti	5.067
Commissioni nette	3.154
Risultato dell'attività di negoziazione	18
Proventi operativi netti	9.653
Oneri operativi	(5.065)
Risultato della gestione operativa	4.048
Rettifiche di valore netto su crediti	(660)
Risultato netto	5.811
Dati patrimoniali	
Crediti verso clientela	196.463
Attività/passività finanziarie di negoziazione	14.108
Attività finanziarie disponibili per la vendita	4.021
Attività immobilizzate	53.225
Totale attività	394.869
Raccolta da clientela	230.195
Raccolta indiretta da clientela	424.931
<i>di cui gestita</i>	<i>109.449</i>
Posizione interbancaria netta	14.824
Patrimonio netto	48.442