



**invest**

BILANCIO **CONSOLIDATO 2021**



## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: IMVEST SPA  
Sede: VIA GIUSEPPE PISANELLI N.4 ROMA RM  
Capitale sociale: 16.933.942,02  
Capitale sociale interamente versato: sì  
Codice CCIAA: RM  
Partita IVA: 02989080169  
Codice fiscale: 02989080169  
Numero REA: 1286776  
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI  
Settore di attività prevalente (ATECO): 681000  
Società in liquidazione: no  
Società con socio unico: no  
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no  
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:  
Appartenenza a un gruppo: sì  
Denominazione della società capogruppo: IMVEST SPA  
Paese della capogruppo: ITALIA  
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

# Bilancio al 31/12/2021

## Stato Patrimoniale Consolidato

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	10.852	34.211
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	82	82
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>10.934</i>	<i>34.293</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	4.395.054	9.491.174

	31/12/2021	31/12/2020
2) impianti e macchinario	1.693	146
4) altri beni	10.207	8.448
5) immobilizzazioni in corso e acconti	49.455	-
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>4.456.409</i>	<i>9.499.768</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
b) imprese collegate	10.000	10.000
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	-	90
esigibili entro l'esercizio successivo	-	90
<i>Totale crediti</i>	<i>-</i>	<i>90</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>10.000</i>	<i>10.090</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>4.477.343</i>	<i>9.544.151</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	377.331	754.121
4) prodotti finiti e merci	382.043	1.003.800
5) acconti	20.000	-
<i>Totale rimanenze</i>	<i>779.374</i>	<i>1.757.921</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	91.058	446.140
esigibili entro l'esercizio successivo	91.058	446.140
3) verso imprese collegate	210.507	210.507
esigibili entro l'esercizio successivo	210.507	210.507
5-bis) crediti tributari	83.185	97.559
esigibili entro l'esercizio successivo	83.185	97.559
5-ter) imposte anticipate	201.726	204.174
5-quater) verso altri	605.066	187.668
esigibili entro l'esercizio successivo	605.066	187.668
<i>Totale crediti</i>	<i>1.191.542</i>	<i>1.146.048</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	438.073	38.259
3) danaro e valori in cassa	6.822	-

	31/12/2021	31/12/2020
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	444.895	38.259
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	2.415.811	2.942.228
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>4.654</b>	<b>112.292</b>
<i>Totale attivo</i>	6.897.808	12.598.671
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>370.777</b>	<b>2.903.946</b>
I - Capitale	16.933.942	14.168.942
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva di consolidamento	(85.967)	(434.525)
Varie altre riserve	3	(2)
<i>Totale altre riserve</i>	<i>(85.964)</i>	<i>(434.527)</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	(3.795.708)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(5.298.173)	(7.034.761)
Totale patrimonio netto di gruppo	370.777	2.903.946
Totale patrimonio netto consolidato	370.777	2.903.946
Totale patrimonio netto	370.777	2.903.946
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	7.000	7.000
2) per imposte, anche differite	610.099	2.594.588
4) altri	420.151	250.000
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>1.037.250</i>	<i>2.851.588</i>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>3.645</b>	<b>20.535</b>
<b>D) Debiti</b>		
2) obbligazioni convertibili	310.000	275.000
esigibili entro l'esercizio successivo	310.000	275.000
3) debiti verso soci per finanziamenti	-	13.000
esigibili entro l'esercizio successivo	-	13.000
4) debiti verso banche	2.047.211	22.658
esigibili entro l'esercizio successivo	1.978.157	22.658
esigibili oltre l'esercizio successivo	69.054	-
5) debiti verso altri finanziatori	82.680	749.914
esigibili entro l'esercizio successivo	82.680	414.293
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	335.621
6) acconti	1.856	284.100

	31/12/2021	31/12/2020
esigibili entro l'esercizio successivo	1.856	284.100
7) debiti verso fornitori	453.125	765.194
esigibili entro l'esercizio successivo	453.125	685.855
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	79.339
10) debiti verso imprese collegate	272.991	269.487
esigibili entro l'esercizio successivo	272.991	269.487
11) debiti verso controllanti	-	123.752
esigibili entro l'esercizio successivo	-	123.752
12) debiti tributari	1.585.460	1.362.859
esigibili entro l'esercizio successivo	1.572.876	1.362.859
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.584	-
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	127.824	115.740
esigibili entro l'esercizio successivo	127.824	115.740
14) altri debiti	591.720	2.825.624
esigibili entro l'esercizio successivo	586.869	2.824.512
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.851	1.112
<b>Totale debiti</b>	<b>5.472.867</b>	<b>6.807.328</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>13.269</b>	<b>15.274</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>6.897.808</b>	<b>12.598.671</b>

## Conto Economico Consolidato

	31/12/2021	31/12/2020
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.811.601	1.420.954
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(376.791)	-
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	72.894	9.416
altri	962.351	42.241
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.035.245</b>	<b>51.657</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.470.055</b>	<b>1.472.611</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	611.883	1.003.330

	31/12/2021	31/12/2020
7) per servizi	1.449.613	810.369
8) per godimento di beni di terzi	239.985	320.279
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	120.174	51.948
b) oneri sociali	35.824	15.460
c) trattamento di fine rapporto	7.990	4.043
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>163.988</i>	<i>71.451</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.863	4.104
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.968	4.708
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	4.626.333
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	-	638.879
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>4.831</i>	<i>5.274.024</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	621.757	(878.800)
12) accantonamenti per rischi	-	596.473
13) altri accantonamenti	-	510.000
14) oneri diversi di gestione	7.271.057	358.163
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>10.363.114</i>	<i>8.065.289</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(6.893.059)</b>	<b>(6.592.678)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) proventi da partecipazioni	-	-
altri	48.763	-
<i>Totale proventi da partecipazioni</i>	<i>48.763</i>	<i>-</i>
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	3	3
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	245.053	331.309
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>245.053</i>	<i>331.309</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(196.287)</i>	<i>(331.306)</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+-D)</b>	<b>(7.089.346)</b>	<b>(6.923.984)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		

	31/12/2021	31/12/2020
imposte correnti	23.165	111.018
imposte relative a esercizi precedenti	65.000	-
imposte differite e anticipate	(1.879.338)	(241)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>(1.791.173)</i>	<i>110.777</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(5.298.173)</b>	<b>(7.034.761)</b>
<b>Risultato di pertinenza del gruppo</b>	<b>(5.298.173)</b>	<b>(7.034.761)</b>

## Rendiconto finanziario consolidato, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-5.298.173	-7.034.761
Imposte sul reddito	-1.791.173	110.777
Interessi passivi/(attivi)	245.050	274.292
(Dividendi)	-48.763	
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>-6.893.059</i>	<i>-6.649.692</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	61.736	526.473
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.831	2.447
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		6.125.262
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	5.977.172	-753.130
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>6.043.739</i>	<i>5.901.052</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-849.320</i>	<i>-748.640</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	978.547	-878.800
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	355.082	172.902
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-594.313	166.092
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	4.654	-112.292
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-2.005	8.615
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-905.801	303.615
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-163.836</i>	<i>-339.868</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-1.013.156</i>	<i>-1.088.508</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-245.050	
(Imposte sul reddito pagate)	-120.810	
Dividendi incassati	48.763	
(Utilizzo dei fondi)		-20.396
Totale altre rettifiche	-317.097	-20.396
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>-1.330.253</b>	<b>-1.108.904</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-1.060.949	-972
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-2.315	-12.000
Disinvestimenti	22.811	
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-1.040.453</b>	<b>-12.972</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-22.658	-49.062
Accensione finanziamenti	35.000	388.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2.765.000	1.025.000
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>2.777.342</b>	<b>1.363.938</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>406.636</b>	<b>242.062</b>

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	38.259	54.648
Assegni		90.000
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	38.259	144.648
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	438.073	38.259
Danaro e valori in cassa	6.822	
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	444.895	38.259



# IMVEST SPA

Sede legale: VIA GIUSEPPE PISANELLI N.4 ROMA (RM)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI ROMA

C.F. e numero iscrizione 02989080169

Iscritta al R.E.A. n. RM 1286776

Capitale Sociale sottoscritto € 16.933.942,02 Interamente versato

Partita IVA: 02989080169

## Nota Integrativa

*Bilancio Consolidato al 31/12/2021*

### Introduzione alla Nota Integrativa

Il bilancio consolidato è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, redatti secondo i criteri previsti dalla vigente normativa ed in conformità ai principi contabili nazionali. Tale documento riflette le risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute dalla capogruppo e dalle società controllate, rettificata dalle eliminazioni proprie del processo di consolidamento, nonché dalle appostazioni delineate nel seguito di questa nota.

La situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico del gruppo sono rappresentati in modo chiaro, veritiero e corretto conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. 127/91 e, qualora necessario, vengono inoltre fornite le indicazioni supplementari richieste dall'art. 29, comma 3 del citato decreto.

In particolare, il rendiconto finanziario, redatto ai sensi dell'OIC10, evidenzia i flussi finanziari del gruppo opportunamente depurati di quelli da riferirsi alle posizioni infragruppo.

La nota integrativa illustra, oltre ai criteri di consolidamento, anche i principi di valutazione seguiti per la redazione del bilancio consolidato, nel rispetto della normativa civilistica in materia; vengono inoltre riportati: gli elenchi delle imprese incluse ed escluse dal consolidamento, il prospetto di raccordo fra patrimonio netto della capogruppo come risultante dal bilancio di esercizio e il patrimonio netto come risultante dal bilancio consolidato.

Il bilancio consolidato è inoltre corredato da una relazione del Consiglio di Amministrazione della società capogruppo in ordine alla situazione del gruppo e sull'andamento della relativa gestione.

### Informativa sulla composizione del gruppo societario

Il gruppo societario risulta così composto:

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione Sociale	Ruolo	Tipo di controllo rispetto alla Capogruppo	% di controllo diretto / % di voti esercitabili	% di consolidamento
IMVEST SPA		Holding			
IMVEST SHORT RENT SRL	IMVEST SPA	Controllata	Diretto	100,00	100,00
M.C. REAL ESTATE SPA	IMVEST SPA	Controllata	Diretto	100,00	100,00
IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST SPA	Controllata	Diretto	100,00	100,00

Tutte le imprese appartenenti al gruppo alla data di riferimento del bilancio consolidato sono state incluse nell'area di consolidamento.

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale (Euro)
Imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale:			
<b>Controllate direttamente:</b>			
IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST SPA	VIA GIACOMO LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
IMVEST SHORT RENT SRL	IMVEST SPA	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.258.726
M.C. REAL ESTATE SPA	IMVEST SPA	Viale Parioli 47/A ROMA (RM)	7.360.000

Rispetto all'esercizio precedente l'area di consolidamento ha subito variazioni in quanto la Capogruppo, in data 15/07/2021 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel, ha costituito la società IMVEST-DIRE S.R.L. per l'avvio della nuova attività di intermediazione immobiliare.

Tutti i bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento sono espressi in euro.

## Criteri generali di redazione del bilancio consolidato

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli articoli 29 e 34 del D.Lgs. 127/91.

Per la redazione del bilancio consolidato sono stati utilizzati i bilanci di esercizio, con riferimento alla data del 31/12/2021, delle società appartenenti al gruppo come formulati dai rispettivi organi amministrativi ed approvati dalle rispettive assemblee dei soci.

I bilanci utilizzati per la redazione del bilancio consolidato erano tutti redatti applicando criteri di valutazione uniformi a quelli utilizzati dalla società capogruppo nel proprio bilancio di esercizio.

La struttura e il contenuto dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario sono quelli previsti per i bilanci di esercizio delle società consolidate, non ricorrendo i presupposti di cui al secondo periodo dell'art. 32, comma 1 del D.Lgs. 127/91.

Secondo quanto previsto dall'art. 2423 ter del c.c., a seguito delle riclassifiche patrimoniali apportate sul bilancio al 31/12/2021, si è ritenuto, ai fini del principio della comparabilità, di adattare le voci del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020 a quelle del bilancio 2021.

Il bilancio consolidato è redatto in unità di euro.

## Principi di consolidamento

Le partecipazioni in imprese controllate sono state consolidate utilizzando il metodo integrale.

Nella redazione del bilancio consolidato, ai sensi dell'art. 31, comma 2 del D.Lgs. 127/91, oltre alle partecipazioni in imprese incluse nel consolidamento, di cui si dirà, sono stati eliminati:

- tutti i crediti e i debiti delle imprese incluse nel consolidamento;
- i proventi ed oneri relativi ad operazioni intercorse tra le imprese medesime;
- gli utili e le perdite conseguenti ad operazioni effettuate tra tali imprese e relativi a valori compresi nel patrimonio, diversi da lavori in corso su ordinazione di terzi.

Le partecipazioni sono state eliminate, unitamente alla corrispondente frazione del patrimonio netto, con riferimento ai valori contabili alla data di acquisizione o alla data in cui le imprese sono state incluse per la prima volta nel consolidamento.

Nella seguente tabella vengono evidenziate le differenze derivanti dalla eliminazione delle partecipazioni nonché la relativa attribuzione, ricorrendone i presupposti, agli elementi dell'attivo o del passivo:

Descrizione	Importo Dare	Importo Avere
Partecipaz Invest DiRe S.r.l. (IMVEST SPA)	-	10.000,00
Capitale sociale	10.000,00	-
f.do sval partecipaz. Invest DiRe S.r.l. (IMVEST SPA)	1.373,00	-
Sval.partec.met.pat.netto (solo cons.)	-	1.373,00
<b>Totale</b>	<b>11.373,00</b>	<b>11.373,00</b>

Partecip.M.C. Real Estate S.p.A. (IMVEST SPA)	-	2.035.611,37
Capitale sociale	7.360.000,00	-
Utile a nuovo (con utili fino al 2007)	790.376,91	-
Perdita portata a nuovo es. preced. (M.C. REAL ESTATE SPA)	-	6.114.765,52
Perdita portata a nuovo (M.C. REAL ESTATE SPA)	-	1.694.475,40
f.do sval.partecipaz_Mc Real Estate (IMVEST SPA)	1.828.494,37	-
Sval.partec.met.pat.netto (solo cons.)	-	219.985,56
Riserva di consolidamento	85.966,57	-
<b>Totale</b>	<b>10.064.837,85</b>	<b>10.064.837,85</b>

Partecip. Invest Short Rent S.r.l. (già Angizia S.r.l.) (IMVEST SPA)	-	7.958.725,00
Capitale sociale	7.258.725,87	-
Riserva legale	9.446,00	-
Riserva copertura perdite	700.000,00	-

Utile portato a nuovo	179.466,86	-
Perdita portata a nuovo es. precedenti (IMVEST SHORT RENT SRL)	-	623.438,34
Perdita a nuovo 2020 ex art.6 DL 23/2020 (IMVEST SHORT RENT SRL)	-	3.736.862,08
f.do sval.partecip Invest Short Rent S.r.l. (IMVEST SPA)	7.958.725,00	-
Sval.partec.met.pat.netto (solo cons.)	-	3.787.338,31
Totale	16.106.363,73	16.106.363,73

La differenza negativa di euro 85.966.57 relativa alla Partecipazione della Partecip.M.C. Real Estate S.p.A è iscritta in una specifica riserva del patrimonio netto consolidato, denominata "Riserva di consolidamento";

## Criteria di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 38, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 127/1991 si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

### Costi di impianto e ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

## **Beni immateriali**

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

## **Immobilizzazioni materiali**

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

## **Terreni e fabbricati**

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

## **Immobilizzazioni in corso e acconti**

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni materiali iscritti nella voce B.II.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

## **Immobilizzazioni finanziarie**

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426, n. 4 del codice civile.

### **Crediti**

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

### **Rimanenze**

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.

## **Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati**

### **Prodotti finiti**

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di beni rientranti nelle rimanenze iscritti nella voce C.1.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento di tali importi o, in assenza di un tale obbligo, al momento in cui sono versati.

### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

## **Ratei e risconti attivi**

---

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

## **Patrimonio netto**

---

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

## **Continuità Aziendale**

---

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio della Capogruppo chiuso al 31 dicembre 2020, tenutasi il 25 giugno 2021, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea tenutasi il 25 giugno 2021, si è eccettuato all'ipotesi, supportata dalla prevalente dottrina, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio di euro 7.383.320, sia per le perdite portate a nuovo di euro 3.795.708.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale 2021, considerato che le perdite pregresse risultano interamente sterilizzate, non sussiste la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile, pertanto, l'Organo Amministrativo ha proposto il riporto a nuovo di tale perdita.

In linea con le politiche gestionali imposte nei precedenti periodi ed in previsione del consolidamento della clientela e l'acquisizione di nuovi mercati di sbocco attraverso iniziative volte ad un rafforzamento dell'organizzazione commerciale, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate.

Nell'ottica di una crescita organica e funzionale del Gruppo, al fine di migliorare e rendere più sistematica l'articolazione delle attività svolte al suo interno, garantendo una maggiore efficienza, anche nell'utilizzo delle risorse, con conseguente ottimizzazione dei costi, e nell'ottica, altresì, dello sviluppo futuro delle attività esercitate dal Gruppo, volto ad un allargamento delle medesima ad attività connesse ed accessorie, è stato avviato e prosegue il processo di riorganizzazione, che ha già visto il trasferimento dell'attività di "Short Rent", mediante conferimento del ramo d'azienda, in favore della controllata al 100% Angizia S.r.l., con conseguente cambio di denominazione sociale della stessa in "Imvest Short Rent" (come già come comunicato in data 28 dicembre 2021, per cui gli effetti contabili decorrono dal 10 gennaio 2022, data di deposito dell'atto presso la CCIAA), nonché la costituzione con atto in data 15/07/2021 a rogito del notaio dott. Ruben Israel, della società denominata IMVEST-DIRE S.R.L. per l'avvio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Si evidenzia, inoltre, che, sempre con l'obiettivo di proseguire lo sviluppo strategico del Gruppo, anche mediante sinergie e partnership con soggetti terzi interessati ad investire nella crescita del Gruppo, è intenzione del Consiglio di Amministrazione procedere all'esecuzione, anche in diverse tranches, della delega allo stesso conferita dall'Assemblea straordinaria del 30 giugno 2021, e dunque procedere a potenziali operazioni sul capitale, entro i limiti e l'importo massimo definiti dalla delega stessa, che permettano l'ingresso di soggetti terzi di comprovata esperienza nel settore finanziario ed immobiliare, e dunque ritenuti fortemente strategici per lo sviluppo della società, anche nell'ottica dell'opportunità di sviluppare eventuali sinergie e/o attività congiunte che potrebbero avere effetti positivi sui risultati economici futuri della Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 10 giugno 2022, in esecuzione parziale della delega del 30 giugno 2021, ha deliberato un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentoottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile.

Tale aumento di capitale è stato sottoscritto da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd (gli "Investitori"), in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentaduemila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare.

Il Consiglio di Amministrazione, peraltro, ha elaborato e approvato il nuovo piano industriale della IMVEST per il periodo 2022-2024 basato su un modello business per l'erogazione di servizi di "Real Estate integrati", in aree di business su cui il Gruppo ha concentrato le proprie attività negli ultimi mesi, ed in particolare trading immobiliare, affitti brevi, ed agency, il tutto in grado già di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

In particolare, lo sviluppo strategico riguarderà il rafforzamento delle seguenti linee di business:

- **Trading & Asset Management:** la quale comprende le attività di trading di asset immobiliari commerciali e residenziali ad alta diversificazione e redditività;
- **Short/Long Rentals:** la quale attualmente comprende l'attività di gestione di affitti turistici localizzati sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare divenendo attività di gestione multi-asset di short-term rentals e affitti turistici, estesa su tutto il territorio nazionale;

- **Brokerage & Agency:** interamente dedicate all'erogazione di servizi di agency, brokerage e active management, con i quali la società gestisce l'intero ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati, alla vendita sul mercato degli asset.

Per il 2022 le operazioni che sono già in corso di definizione sono:

- l'operazione immobiliare "Noverasco", per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze;
- l'operazione immobiliare "Il Salico" per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di una unità immobiliare residenziale e relative pertinenze; idem

Inoltre, sono allo studio del Consiglio di Amministrazione nuove iniziative economiche, non incluse nelle proiezioni alla base del nuovo piano, che, se ritenute opportune a seguito di attento vaglio dell'Organo Amministrativo, consentirebbero al Gruppo di conseguire ulteriori risultati economici positivi.

Si rappresenta che il Piano Industriale approvato dal Consiglio in data 26/05/2022 contiene dati previsionali che sono redatti sulla base di "best-estimate assumptions", relative ad eventi futuri che il management si aspetta che si verificheranno, ed azioni che il management medesimo intende intraprendere nel momento in cui i dati previsionali vengono elaborati. I dati previsionali, tuttavia, sono elaborati sulla base di assunzioni ipotetiche, relative ad eventi futuri ed azioni del management, che non necessariamente si verificheranno, oppure dati previsionali elaborati sulla base sia di "best estimate assumptions" sia di assunzioni ipotetiche.

In particolare, la realizzazione del Piano prevede aumento capitale sociale, a oggi parzialmente realizzato come già rappresentato. Inoltre, si evidenzia che nel Piano è ipotizzata nell'arco dei prossimi n.12 mesi la dismissione della partecipata MC Real Estate che pertanto uscirebbe dal perimetro del Gruppo.

Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, si rappresenta che la consistenza di cassa alla data di approvazione del bilancio, riveniente anche dai recenti aumenti di capitale, unitamente alla possibilità di tirare ulteriori tranches del prestito obbligazionario convertibile, sottoscritto il 10 luglio 2020, è in grado di sostenere la continuità aziendale in ottica conservativa, ovvero ipotizzando un contenimento degli investimenti previsti.

Si evidenzia che, sulle unità immobiliari di via Giulia, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM nei confronti della M. C. Real Estate in virtù del mutuo fondiario concesso alla società FI Mar Srl già Spa, che ha venduto gli immobili ipotecati alla Immobiliare Madonna della Neve S.p.A. che a sua volta alienava gli stessi immobili alla M.C. Real Estate S.p.A., la quale dichiarava di accollarsi il mutuo. Tuttavia, si rileva che, anche nell'ipotesi di mancata vendita della partecipazione MC Real Estate, il non incasso della prevista entrata finanziaria non avrà un impatto significativo sull'equilibrio finanziario di Gruppo. Tenuto conto dei valori dei beni immobili di proprietà della suddetta partecipata e la sua posizione debitoria complessiva, anche in caso di conclusione delle procedure esecutive in corso prima dell'ipotizzata cessione, il presumibile valore di realizzo dei suddetti beni immobili è superiore alla posizione debitoria, come attestato da perizie di un esperto indipendente e, pertanto, non è previsto un impatto finanziario negativo per il Gruppo anche in quest'ultima ipotesi, che non sia assorbito dalle disponibilità liquide.

In particolare, considerando acquisite le operazioni già poste in essere nel primo periodo dell'anno 2022 o in corso di definizione e non impegnandosi finanziariamente su nuovi progetti e/o investimenti, si evidenzia che la Società è in grado di mantenere il proprio equilibrio finanziario almeno fino al primo semestre dell'anno 2023, facendo fronte ai propri impegni.

Gli organi societari terranno comunque monitorata costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine. Contestualmente, saranno adottati i provvedimenti ritenuti più utili e opportuni per garantire la continuità aziendale.

Eventuali ulteriori impatti sull'evoluzione futura della gestione aziendale dovranno essere rivalutati durante l'anno in corso anche alla luce dell'evoluzione e della durata della pandemia Covid-19, a livello nazionale e internazionale.

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che in relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, la società non opera né nel mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas.

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria, tenuto conto anche delle considerazioni sopra esposte, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale, non prevedendosi significative incertezze.

## Fondi per rischi e oneri

---

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

---

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

## Debiti

---

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426, comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

## Ratei e risconti passivi

---

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

## Stato Patrimoniale Attivo

---

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 2.863 le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 10.934

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato. Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato.

#### *Dettaglio composizione costi pluriennali*

##### *Costi di impianto e ampliamento*

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di impianto e di ampliamento con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente. Per quanto riguarda le ragioni della loro iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento si rimanda a quanto sopra illustrato.

Descrizione	Dettaglio	2021	2020	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	6.417	25.772	19.355-	75-
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to spese societarie	4.565-	2.961-	1.604-	54
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	3.000-	600-	2.400-	400
	<b>Totale</b>	<b>10.852</b>	<b>34.211</b>	<b>23.359-</b>	

Le immobilizzazioni immateriali sono esposte al netto degli ammortamenti, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati.

La variazione delle Spese societarie di 16.394, al netto degli ammortamenti di 2.961 della Capogruppo, esprime la rettifica delle spese di costituzione della controllata Angizia s.r.l.

### Immobilizzazioni materiali

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al netto dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 4.456.409

La voce Terreni e Fabbricati comprende le unità immobiliari siti in Roma in Via Giulia e Via Sesto Rufo detenute dalla controllata MC Real Estate S.p.A.

Una rettifica di valore, registrata nel 2020 e pari a 1.468.000 migliaia di euro, è stata operata al fine di adeguare il valore di un immobile della controllata MC Real Estate S.p.A., aderendo in tal modo alle risultanze peritali.

Tramite accordo transattivo, tra Isinvest 1 S.r.l. e Unicredit Leasing S.p.A., sono stati risolti i contratti di locazione finanziaria e restituiti gli immobili siti nel comune di Palermo e nel comune di Acireale, pervenuti prima alla Invest S.p.A. mediante conferimento avvenuto nel 2010 da parte del socio di minoranza Isinvest 1 S.r.l., e successivamente alla Angizia S.r.l., mediante conferimento avvenuto nel 2014, sono stati valorizzati nell'ambito dello stesso conferimento tramite apposita perizia che ne ha stimato il valore, in base alle prospettive di redditività degli immobili lungo la durata del contratto locazione, al netto dei debiti residui riferiti al contratto di locazione stesso. Si specifica che a causa di

problematiche legate all'accettazione, da parte della società locatrice, del mutamento di controparte nella relazione contrattuale, i contratti conferiti nel corso del 2010 risultano essere ancora intestati alla Isinvest 1 S.r.l.

In particolare, in Invest Short Rent Srl nel 2021 sono state rilevate sopravvenienze attive per € 1.853.355,92, sopravvenienze passive per € 5.723.182,87 e delle perdite su crediti dipendenti dall'eliminazione di alcune poste patrimoniali per € 496.193,34.

Più precisamente, le suddette poste patrimoniali derivano principalmente da un'operazione di conferimento che è stata perfezionata nel 2014 a servizio di un aumento di capitale sociale. Il suddetto aumento di capitale sociale riguardava il conferimento del ramo d'azienda immobiliare di Invest S.p.A., costituito principalmente da contratti di leasing immobiliari relativi a due immobili siti a Palermo ed Acireale.

Il valore di iscrizione di tali contratti di leasing (relativi agli immobili suddetti) è stato pari a circa Euro 8.924 migliaia e, allo stesso tempo, sono stati iscritti fondi imposte differite IRES ed IRAP per circa Euro 1.892 migliaia.

Come detto, oggetto del conferimento erano due contratti di Leasing Immobiliari con la società Unicredit Leasing che, precedentemente (anno 2010), erano stati conferiti in Invest S.p.A. dalla società Isinvest 1 S.r.l.

Tuttavia, sia nel primo conferimento dei contratti avvenuto nel 2010 (da Isinvest 1 S.r.l. a Invest S.p.A.) sia nel secondo conferimento (da Invest S.p.A. ad Angizia S.r.l.) la società di leasing non aveva liberato il contraente originario (Isinvest 1 S.r.l.), che pertanto era rimasto il debitore principale Unicredit Leasing. Di conseguenza i rapporti finanziari relativi al contratto di leasing erano rimasti fra Unicredit tra Isinvest 1 S.r.l. la quale, quindi, ri-addebitava gli importi dei canoni di leasing ad Angizia Srl.

Nel 2021, anche a seguito dei problemi strutturali subiti dall'immobile di Palermo a seguito di gravi eventi atmosferici e del conseguente inadempimento del conduttore Sicilia Digitale Spa che si trovava nell'impossibilità di utilizzare l'immobile, è stata avviata una transazione che ha portato alla risoluzione dei contratti di leasing in questione.

Tale transazione ha previsto:

- la risoluzione dei contratti di leasing e la riconsegna degli immobili di Palermo e di Acireale ad Unicredit Leasing;
- l'acquisto, da parte di Angizia Srl, solo dell'immobile di Acireale.

Gli effetti economici della transazione nel bilancio 2021 di Angizia Srl (ora Invest Short Rent Srl) sono stati:

- stralcio del valore contabile iscritto in sede di conferimento dei contratti di leasing immobiliari;
- stralcio dei fondi imposte differite
- stralcio delle partite creditorie verso il conduttore Sicilia Digitale S.p.A. per € 496.193,34 e delle partite debitorie verso Isinvest 1 S.r.l. per € 721.664,89.

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
terreni e fabbricati	18.664.680	-	9.491.174	881.052	5.977.172	-	4.395.054
impianti e macchinario	-	-	146	1.830	-	137	1.839
altri beni	14.738	-	8.448	3.444	-	1.831	10.061
immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	49.455	-	-	49.455
<b>Totale</b>	<b>18.679.418</b>	<b>-</b>	<b>9.499.768</b>	<b>935.781</b>	<b>5.977.172</b>	<b>1.968</b>	<b>4.456.409</b>

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato.

## Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

## Immobilizzazioni finanziarie

### Partecipazioni

Tutte le partecipazioni diverse dalle iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Per quanto riguarda le partecipazioni valutate con il metodo del costo, si precisa quanto segue:

Descrizione	Dettaglio	2021	Variaz. assoluta	2020
III - Immobilizzazioni finanziarie				
	b) imprese collegate	10.000		10.000
	<b>Totale</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>

La voce *Partecipazioni in imprese collegate* ammonta ad euro 10 migliaia e comprende in particolare:

- Domus Licinia S.c.a.r.l. per euro 5 migliaia,
- Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. per euro 5 migliaia

### Crediti

Non si rilevano crediti immobilizzati nel semestre di osservazione.

### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

Non si rilevano crediti immobilizzati nel semestre di osservazione.

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per durata residua e per area geografica

Non si rilevano crediti immobilizzati nel semestre di osservazione.

### Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

## Attivo circolante

### Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>									
	Riman. prod.in corso lavoraz. e semilav.	754.121	-	-	-	376.790	377.331	376.790-	50-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	<b>Totale</b>	<b>754.121</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>376.790</b>	<b>377.331</b>	<b>376.790-</b>	
<i>prodotti finiti e merci</i>									
	Rimanenze di prodotti finiti	1.003.800	906.879	-	-	1.528.636	382.043	621.757-	62-
	<b>Totale</b>	<b>1.003.800</b>	<b>906.879</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.528.636</b>	<b>382.043</b>	<b>621.757-</b>	
<i>acconti</i>									
	Anticipi acquisti per magazzino	-	20.000	-	-	-	20.000	20.000	-
	<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>20.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	754.121	-	-	-	376.790	377.331	376.790-	50-
prodotti finiti e merci	1.003.800	906.879	-	-	1.528.636	382.043	621.757-	62-
acconti	-	20.000	-	-	-	20.000	20.000	-
<b>Totale</b>	<b>1.757.921</b>	<b>926.879</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.905.426</b>	<b>779.374</b>	<b>978.547-</b>	<b>56-</b>

Le rimanenze in corso di lavorazione sono costituite dagli immobili della Imvest Short Rent Srl e si riferiscono a:

Immobili Acireale oggetto di procedura esecutiva n.549/2017 Tribunale di Catania

- Appartamenti in corso di costruzione: Foglio 61, particella 1564, sub. 56, categoria F/3 (in corso di costruzione);

Immobili Palermo

- Negozio in via "VIA ISNELLO 7-9: foglio 134, particella 275, sub. 29, Z.C.1, categoria C/1;
- Autorimessa: foglio 134, particella 275, sub.98, superficie mq.12, rendita 46,48, Z.C. 1, categoria catastale C/6

Parte dei decrementi si riferiscono alle vendite degli immobili da parte delle Procedure Esecutive e si riferiscono al sub 56 di Acireale ed ai sub 29, 98, 108 di Palermo.

Le rimanenze di prodotti finiti e merci sono costituite dai Box in Genova e dall'Abitazione di Porto Rotondo.

Gli acconti sono riferiti alla nuova operazione immobiliare di Noverasco.

Gli incrementi sono dovuti ai costi incrementativi dei cantieri di Genova, mentre i decrementi di riferiscono alle vendite delle unità immobiliari di via Pila-Suzzani in Milano Genova Montallegro.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

### Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
verso clienti	446.140	91.058	(355.082)
verso imprese collegate	210.507	210.507	-
crediti tributari	97.559	83.185	(14.374)
imposte anticipate	204.174	201.726	(2.448)
verso altri	187.668	605.066	417.398
<b>Totale</b>	<b>1.146.048</b>	<b>1.191.542</b>	<b>45.494</b>

I crediti verso clienti sono principalmente composti:

-dal credito della capogruppo verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l. euro 246 migliaia circa, SAE il cui importo residuo è tuttavia coperto dal Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allor quando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di datio in solutum perfezionato nell'esercizio 2017 rilevati verso il cliente AIC per euro 745 migliaia, relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A.

- dal credito della Capogruppo verso SAE il cui importo residuo è coperto Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allor quando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di datio in solutum perfezionato nell'esercizio 2017 rilevati verso il cliente AIC per euro 745 migliaia, relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A.

Non esistono crediti in valuta e sono tutti verso controparti operanti sul territorio nazionale.

La voce Crediti verso imprese collegate risulta invariata rispetto al precedente esercizio e si riferisce a crediti verso le partecipate Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. e Domus Licinae S.c.a.r.l..

La voce Imposte anticipate ammonta ad euro 202 migliaia e fa principalmente riferimento alle imposte anticipate rilevate nel bilancio della Capogruppo, riferibili principalmente a crediti rilevati dalla Capogruppo negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia. Gli amministratori ne hanno mantenuta l'iscrizione e ne hanno valutato la recuperabilità, in base allo sviluppo del citato piano industriale 2021-2024, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per durata residua e per area

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per durata residua e per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<b>verso clienti</b>	<b>91.058</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	91.058	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>verso imprese collegate</b>	<b>210.507</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	210.507	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>crediti tributari</b>	<b>83.185</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	83.185	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>imposte anticipate</b>	<b>201.726</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	201.726	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>verso altri</b>	<b>605.066</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	605.066	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

### Disponibilità liquide

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 9, del codice civile non si segnala la presenza di fondi liquidi vincolati. Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide. La voce Disponibilità liquide accoglie il saldo attivo dei conti correnti bancari e le disponibilità esistenti delle società del Gruppo.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>depositi bancari e postali</i>					
	Banca c/c	38.259	438.073	399.814	1.045
	<b>Totale</b>	<b>38.259</b>	<b>438.073</b>	<b>399.814</b>	
<i>danaro e valori in cassa</i>					
	Cassa valori		6.822	6.822	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>Totale</b>			<b>6.822</b>	<b>6.822</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	38.259	6.647.926	-	-	6.248.112	438.073	399.814	1.045
danaro e valori in cassa	-	140.266	-	-	133.444	6.822	6.822	-
<b>Totale</b>	<b>38.259</b>	<b>6.788.192</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.381.556</b>	<b>444.895</b>	<b>406.636</b>	<b>1.063</b>

## Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei attivi		3.014	3.014
	Risconti attivi	112.292	1.639	(110.653)
	<b>Totale</b>	<b>112.292</b>	<b>4.654</b>	<b>(107.638)</b>

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	112.292	61.428	-	-	169.066	4.654	107.638-	96-
<b>Totale</b>	<b>112.292</b>	<b>61.428</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>169.066</b>	<b>4.654</b>	<b>107.638-</b>	<b>96-</b>

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi	3.014
	risconti attivi (IMVEST SPA)	1.629
	Risconti attivi (IMVEST-DIRE S.R.L.)	10
	Arrotondamento	1
	<b>Totale</b>	<b>4.654</b>

Si evidenzia che gli importi relativi ai ratei/risconti riguardano la quota entro l'esercizio successivo.

## Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 38, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 127/1991 si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

## Stato Patrimoniale Passivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

## Patrimonio Netto

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle seguenti tabelle vengono esposte:

- le variazioni delle singole voci del patrimonio netto consolidato, includendo anche le quote riferite al patrimonio netto di terzi;

Descrizione	Saldo iniziale dell'esercizio	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Altri movimenti - Incrementi	Altri movimenti - Decrementi	Risultato d'esercizio	Saldo finale dell'esercizio
Capitale	14.168.942			2.765.000			16.933.942
Riserva di consolidamento	(434.525)	348.558					(85.967)
Varie altre riserve	(2)				5		3
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.795.708)	(7.383.320)					(11.179.028)
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.034.761)	7.034.761			(5.298.173)		(5.298.173)
<b>Totale Patrimonio Netto di gruppo</b>	<b>2.903.946</b>	<b>(1)</b>		<b>2.765.000</b>	<b>(5.298.168)</b>		<b>370.777</b>
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>2.903.946</b>	<b>(1)</b>		<b>2.765.000</b>	<b>(5.298.168)</b>		<b>370.777</b>

Il capitale sociale del Gruppo al 31 dicembre 2021 ammonta a euro 16.933.942 migliaia e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo. L'incremento del capitale sociale deriva dalla conversione delle obbligazioni convertibili emesse e convertite nell'esercizio di osservazione secondo l'accordo sottoscritto in data 10 luglio 2020 dalla capogruppo con European High Growth Opportunities Securitization Fund (di seguito rispettivamente il "Contratto di Investimento" e "Investitore"), che prevede l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile cum warrant per Euro 6.000.000,00 (il "Prestito Obbligazionario") e, specificatamente, l'impegno dell'Investitore a sottoscrivere, in 20 tranche di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Invest S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni")

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund	Obbligazione anno 2021	560	2.800.000	553	2.765.000

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
(ISIN) IT0004670532					
	<b>Totale</b>	<b>560</b>	<b>2.800.000</b>	<b>553</b>	<b>2.765.000</b>

Si segnala che il Patrimonio netto dei terzi risulta totalmente azzerato in quanto le società oggetto del consolidato con il metodo integrale sono interamente possedute dalla Capogruppo.

## Prospetto di raccordo del patrimonio netto consolidato

Il raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato dell'esercizio della Capogruppo e quelli risultanti dal Bilancio Consolidato è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente
<b>P.N. e risultato d'es.come riportati nel bilancio d'es.della società controllante</b>	<b>398.716</b>	<b>(5.356.198)</b>
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
- differenza fra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto	3.922.732	3.922.732
- risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(3.950.671)	(3.950.671)
- plusvalori attribuiti ai cespiti alla data di acquisizione delle partecipate		
- differenza di consolidamento		85.960
- altre partite		
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate:		
- profitti infragruppo compresi nel valore delle rimanenze finali		
- utili su cessioni infragruppo di cespiti		
- altre operazioni		
<b>TOTALE</b>		
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo</b>	<b>370.777</b>	<b>(5.298.173)</b>
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi</b>		
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel Bilancio consolidato</b>	<b>370.777</b>	<b>(5.298.173)</b>

## Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per trattamento di quiescenza e obblighi simili</i>									
	Fondo indennita' di	7.000	-	-	-	-	7.000	-	-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	cessazione co.co.co.								
	<b>Totale</b>	<b>7.000</b>	-	-	-	-	<b>7.000</b>	-	
<i>per imposte, anche differite</i>									
	Fondo imposte	596.473	-	-	-	-	596.473	-	-
	Fondo imposte differite IRES	1.702.577	13.626	-	-	1.702.577	13.626	1.688.951-	99-
	Fondo imposte differite IRAP	295.538	-	-	-	295.538	-	295.538-	100-
	<b>Totale</b>	<b>2.594.588</b>	<b>13.626</b>	-	-	<b>1.998.115</b>	<b>610.099</b>	<b>1.984.489-</b>	
<i>altri</i>									
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	250.000	170.151	-	-	-	420.151	170.151	68
	<b>Totale</b>	<b>250.000</b>	<b>170.151</b>	-	-	-	<b>420.151</b>	<b>170.151</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
per trattamento di quiescenza e obblighi simili	7.000	7.000	-
per imposte, anche differite	2.594.588	610.099	1.984.489-
altri	250.000	420.151	170.151
<b>Totale</b>	<b>2.851.588</b>	<b>1.037.250</b>	<b>1.814.338-</b>

La riduzione di euro 1.892.964 del Fondo imposte è dovuta alla risoluzione dei contratti di leasing relativi ad immobili siti nel comune di Palermo e nel comune di Acireale pervenuti alla IMVEST S.p.A. mediante conferimento, avvenuto nel 2010, da parte del socio di minoranza ISINVEST 1 S.r.l. ed oggi conferiti alla Angizia S.r.l. ora Invest Short Rent Srl., già dettagliato nella sezione delle immobilizzazioni a cui si rinvia.

Inoltre, si riferisce al fondo stanziato dalla Capogruppo per 576.077 euro quale F.DO RISCHI PER CONTROVERSIE LEGALI in seguito al contenzioso instauratosi con l'Amministrazione Finanziaria e conseguente iscrizione a ruolo di due avvisi di accertamento di euro 227.584,09 ed euro 302.609,08. Al riguardo si precisa che, per tale contenzioso, l'esito del primo grado di giudizio è stato favorevole per la Società ma che, a seguito della soccombenza in secondo grado, attualmente il giudizio è pendente di fronte alla Corte di Cassazione, Quindi, anche in base alle indicazioni dei professionisti che assistono la Società, si è ritenuto prudentiale, sia per il grado di elevata complessità del contenzioso sia per l'aleatorietà di un processo dinanzi alla Corte di Cassazione, procedere allo stanziamento del potenziale rischio di una soccombenza nel ricorso in Cassazione.

### Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	420.151

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<b>Totale</b>		<b>420.151</b>

La voce altri fondi, attiene al fondo acceso dalla controllata MC REAL ESTATE S.p.A. quale fondo rischi su mutui ed imposte.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	20.535	4.071	20.962	3.644
	Arrotondamento	-			1
<b>Totale</b>		<b>20.535</b>	<b>4.071</b>	<b>20.962</b>	<b>3.645</b>

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	20.535	4.071	20.961	3.645
<b>Totale</b>	<b>20.535</b>	<b>4.071</b>	<b>20.961</b>	<b>3.645</b>

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato al 31 dicembre 2021 risulta pari ad euro **3.645** ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente del gruppo. Gli utilizzi sono dovuti alla liquidazione delle spettanze in seguito alla riduzione di n.2 unità di personale.

## Debiti

### Variazioni dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
obbligazioni convertibili	275.000	310.000	35.000
debiti verso soci per finanziamenti	13.000	-	13.000-
debiti verso banche	22.658	2.047.211	2.024.553
debiti verso altri finanziatori	749.914	82.680	667.234-
acconti	-	1.856	1.856
debiti verso fornitori	781.938	453.125	328.813-
debiti verso imprese collegate	272.991	272.991	-

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso controllanti	801.674	-	801.674-
debiti tributari	1.406.694	1.585.460	178.766
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	115.740	127.824	12.084
altri debiti	3.165.886	591.720	2.574.166-
<b>Totale</b>	<b>7.605.495</b>	<b>5.472.867</b>	<b>2.132.628-</b>

### Suddivisione dei debiti per durata residua e per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per durata residua e per area geografica.

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<b>obbligazioni convertibili</b>	-	<b>310.000</b>	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	310.000	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso banche</b>	<b>2.047.211</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.978.157	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	69.054	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso altri finanziatori</b>	<b>82.680</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	82.680	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>acconti</b>	<b>1.856</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.856	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso fornitori</b>	<b>453.125</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	453.125	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso imprese collegate</b>	<b>272.991</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	272.991	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<b>debiti tributari</b>	<b>1.585.460</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.572.876	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	12.584	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>127.824</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	127.824	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>altri debiti</b>	<b>591.720</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	586.869	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	4.851	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

La voce obbligazioni convertibili al 31.12.2021, si riferisce alle obbligazioni non convertite del prestito obbligazionario European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532, pari a Euro 310.000, emesso dalla Capogruppo.

La voce Debiti verso altri finanziatori al 31 dicembre 2021, è composta da debiti in capo alla controllata Angizia S.r.l. oggi Invest Short Rent S.r.l., provenienti dal ramo d'azienda conferito nella stessa a dicembre 2014 e dai debiti della controllata MC Real Estate S.p.A. relativi al mutuo ipotecario (con scadenza 31/03/2023) gravante su uno dei due immobili di proprietà della suddetta controllata. Al riguardo si specifica che tale debito è al momento rilevato nei confronti dell'attuale conduttore dell'immobile (Fimar S.p.A.) in quanto la banca concedente non ha accettato il trasferimento dello stesso dalla Fimar S.p.A. alla MC Real Estate S.p.A.

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 453.125 ed esprime i debiti verso i fornitori terzi della Capogruppo e delle controllate.

La voce Debiti verso imprese collegate, accoglie il valore dei debiti nei confronti della Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. e della Domus Liciniae S.c.a.r.l..

La voce Debiti tributari, pari ad euro 1.585.460 si incrementa prevalentemente dei debiti IRES e IRAP delle controllate per imposte differite passive, dei debiti IVA della controllata Invest Short Rent S.r.l., già Angizia S.r.l., e della Capogruppo nonché per altri debiti residui per tributi locali e imposta di registro.

La voce Altri Debiti, fa riferimento principalmente ai debiti della capogruppo nei confronti degli Amministratori, del Collegio sindacale e della Società di Revisione, nonché ai debiti della controllata Invest Short Rent nei confronti del condominio Pennisi.

#### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

Descrizione	Importo	Scadenza
<i>altri debiti</i>		
Mutuo ipotecario BPM (M.C. REAL ESTATE SPA)	2.047.211	31/03/2023
<b>Totale</b>	<b>2.047.211</b>	

I debiti assistiti da ipoteca si riferiscono al mutuo concesso dal Banco BPM alla Società FI.MAR S.p.A relativo agli immobili Roma, Via Giulia n. 177.

Su tali, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM nei confronti della M. C. Real Estate S.p.A. in virtù del mutuo fondiario concesso alla società FI Mar Srl già Spa, che ha venduto gli immobili ipotecati alla Immobiliare Madonna della Neve S.p.A. che a sua volta alienava gli stessi immobili alla M.C. Real Estate S.p.A., la quale dichiarava di accollarsi il mutuo residuo.

## Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei passivi	15.274	13.270	(2.004)
	Arrotondamento		(1)	(1)
	<b>Totale</b>	<b>15.274</b>	<b>13.269</b>	<b>(2.005)</b>

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	15.274	13.269	-	-	15.275	1	13.269	2.005-	13-
<b>Totale</b>	<b>15.274</b>	<b>13.269</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.275</b>	<b>1</b>	<b>13.269</b>	<b>2.005-</b>	<b>13-</b>

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi (IMVEST SHORT RENT SRL)	6.000
	ratei passivi int/Finnat (IMVEST SPA)	655
	Ratei passivi affitti (IMVEST SPA)	1.000
	Ratei passivi dipendenti (IMVEST SPA)	3.803
	RATEI PASSIVI UTENZE AFFITTI BREVI (IMVEST SPA)	537
	RATEI PASSIVI (IMVEST SPA)	1.275
	<b>Totale</b>	<b>13.269</b>

## Conto Economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dal Gruppo, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Nella voce A5 sono inclusi anche i contributi in c/esercizio erogati da enti vari, quali ad esempio contributi a fondo perduto, crediti d'imposta vari, i quali hanno consentito alla società di mitigare l'impatto sulla situazione economica e finanziaria causato dalla pandemia Covid-19.

## Ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nel seguente prospetto è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>						
	Vendita da attività compravendita (IMVEST SPA)	691.601	691.601	-	-	-
	Vendita da attività costruzioni (IMVEST SPA)	1.067.500	1.067.500	-	-	-
	Vendite semilavorati	195.761	195.761	-	-	-
	Corrispettivi	74.997	74.997	-	-	-
	Canoni per prestazioni (SHORT RENT)	241.320	241.320	-	-	-
	Affitti Attivi (IMVEST SPA)	8.750	8.750	-	-	-
	Locazioni attività affittacamere (IMVEST SPA)	16.230	16.230	-	-	-

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
	Proventi imp. da immobili soc. immobil. (M.C. REAL ESTATE SPA)	510.000	510.000	-	-	-
	Affitti Attivi (IMVEST SPA)	293	293	-	-	-
	Indennità di occupazione (IMVEST SPA)	5.149	5.149	-	-	-
	<b>Totale</b>	<b>2.811.601</b>	<b>2.811.601</b>	-	-	-

I ricavi della capogruppo sono suddivisi principalmente tra l'attività di compravendita riguardante le vendite dell'operazione "Pila/Suzzani" di cui tutte le unità risultano vendute; l'attività di costruzioni si riferisce ai ricavi generati dalle vendite dell'operazione "Genova/Montallegro" di cui ventisette unità su trenta risultano vendute; e l'attività di affittacamere avviata nel mese di giugno 2021.

I ricavi Invest Short Rent S.r.l. sono determinati dai canoni di locazione degli immobili di Acireale per euro 241.320, mentre i ricavi di semilavorati si riferiscono alla vendita degli immobili oggetto di esecuzione forzata.

I ricavi della M.C. REAL ESTATE SPA si riferiscono ai canoni di locazione degli immobili di Roma.

Nel seguente prospetto è illustrata la ripartizione degli altri ricavi e proventi diversi secondo natura.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2021
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>		
		Ricavi accessori diversi	12
		Proventi da immobili strumentali	3.014
		Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	23.396
		Sopravv.attive da gestione ordin.non imp	26.768
		Arrotondamenti attivi diversi	86
		Altri ricavi e proventi imponibili	4.947
		Plusv.civilistica da alienazione cespiti	78.512
		Sopravv.attive imp.da ev.str./es.prec.	189.396
		Sop.att.no imp.no ril.IRAP ev.str./es.pr.	636.220
		<b>Totale</b>	<b>962.351</b>

In particolare, in Invest Short Rent Srl nel 2021 sono state rilevate delle sopravvenienze attive per 636.220 derivanti principalmente dalla risoluzione dei contratti di leasing e la riconsegna degli immobili di Palermo e di Acireale ad Unicredit Leasing come già descritto nella sezione delle immobilizzazioni della presente nota integrativa.

## Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC

12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Descrizione	IMVEST SPA	IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST SHORT RENT SRL	M.C. REAL ESTATE SPA
<b>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	611.882,98			
<b>Costi per servizi</b>	1.321.283,58	250,53	116.642,84	11.436,46
<b>Costi per il personale</b>	89.869,47		74.118,67	
<b>Oneri diversi di gestione</b>	219.274,25	660,00	6.479.935,70	571.186,01
<b>TOTALE</b>	<b>2.242.310,28</b>	<b>910,53</b>	<b>6.670.697,21</b>	<b>582.622,47</b>

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	-480	-	-480	-
	Interessi passivi versam.iva trimestrali	-238	-	-	-238
	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-1.276	-	-	-1.276
	Oneri finanziari diversi	-243.059	-235.000	-8.059	-
	<b>Totale</b>	<b>-245.053</b>	<b>-235.000</b>	<b>-8.539</b>	<b>-1.514</b>

Il costo "Oneri finanziari diversi" per euro 235.000 si riferisce agli oneri bancari sostenute dalla capogruppo relative emissione e conversione delle tranche del prestito obbligazionario emesso in data 10/07/2020 - International Securities Identification Number (ISIN) IT0004670532

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

### Ricavo di entità o incidenza eccezionali

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Voce di ricavo	Importo	Società
A.5 Altri ricavi e proventi	43.000	IMVEST SPA
A.5 Altri ricavi e proventi	29.894	IMVEST SHORT RENT SRL
A.5 Altri ricavi e proventi	962.351	IMVEST SHORT RENT SRL

Nel corso del presente esercizio sono stati rilevati contributi di cui all'Art 25 DL Rilancio pari a euro 43.000 dalla Capogruppo e pari ad euro 29.894 dalla controllata Imvest Short Rent Srl, i quali hanno consentito alla società di mitigare l'impatto sulla situazione economica e finanziaria causato dalla pandemia Covid-19.

Gli altri ricavi e proventi pari ad euro 962.351 si riferiscono principalmente alla sopravvenienza attiva emersa a seguito della risoluzione dei contratti di leasing relativi ad immobili siti nel comune di Palermo e nel comune di Acireale già dettagliato nella sezione delle immobilizzazioni alla quale si rinvia.

### Costi di entità o incidenza eccezionali

I costi di entità o incidenza eccezionali sono costituiti per euro 5.723.183 da sopravvenienze passive emerse a seguito della risoluzione dei contratti di leasing relativi ad immobili siti nel comune di Palermo e nel comune di Acireale, i cui valori contabili iscritti in sede di conferimento sono stati stralciati di conseguenza, e per euro 496.193 dallo stralcio delle partite creditorie verso il conduttore Sicilia Digitale S.p.A., il tutto come già dettagliato nella sezione delle immobilizzazioni alla quale si rinvia.

## Altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

### Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

Dipendenti	IMVEST SPA	IMVEST SHORT RENT SRL
Impiegati	2.85	0.5

La variazione del numero di dipendenti evidenziata rispetto all'esercizio precedente può essere illustrata come segue:

La Capogruppo ha proceduto con l'assunzione di 7 unità, di cui 2 in seguito all'avvio della nuova attività di "casa vacanze".

La Società Angizia Srl ha proceduto alla riduzione di n.2. rispetto alle due unità in organico alla data dell'01.01.2021, riassumendo n.3 unità nel 2022.

## Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 38, comma 1, lettera o) D.Lgs. 127/1991.

Compensi	Importo esercizio corrente
Amministratori:	
Compenso in misura fissa	206.328
Compenso in misura variabile	-
Indennità di fine rapporto	-
Aticipazioni	56.774
Sindaci:	
Compenso	33.800

Gli importi si riferiscono ai compensi corrisposti agli amministratori della Capogruppo e della Imvest Short Rent Srl,

## Compensi al revisore legale o società di revisione

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati, alla società di revisione, i seguenti compensi:

Società	IMVEST SpA	IMVEST SHORT RENT Srl	MC REAL ESTATE SpA
per l'attività di revisione legale dei conti	33.450,00		
	<b>33.450,00</b>		

L'incarico è stato affidato alla società Marzas Italia SpA.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato in merito all'aggiornamento della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, al fine di recepire le modifiche disposte a seguito della delibera n.21624 di Consob del 10 dicembre 2020, come indicato dall'Avviso n.22008 pubblicato da Borsa Italiana S.p.A. in data 25 giugno 2021.

La Procedura per le Operazioni con Parti Correlate aggiornata sarà disponibile sul sito internet della Società [www.imvest.it](http://www.imvest.it), sezione Governance/Documenti Societari, nonché sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it), sezione Azioni/Documenti

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge sulla base della reciproca convenienza economica.

Si evidenzia, altresì, che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali con effetti significativi sul conto economico della Società e sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti.

Nei prospetti che seguono sono riportati i rapporti con le parti correlate

#### Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazione assoluta
verso imprese collegate	210.507	210.507	-
<i>Totale</i>	<i>210.507</i>	<i>210.507</i>	<i>-</i>

#### Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazione assoluta
debiti verso imprese collegate	272.991	269.487	3.504
debiti verso controllanti	-	123.752	123.752-
<i>Totale</i>	<i>272.991</i>	<i>393.239</i>	<i>120.248-</i>

I debiti ed i crediti verso le imprese collegate si riferiscono:

- Domus Liciniae S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro.

Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro.

I debiti ed i crediti verso le imprese controllanti si riferiscono:

- Ti Capital Srl già Meti Capital S.p.A. detiene una partecipazione nella Imvest S.p.a. risulta estinto il debito relativo ai lavori di riqualificazione delle iniziative immobiliari in Bologna.

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Il Consiglio di Amministrazione della Imvest S.p.A., ai sensi del Regolamento Euronext Growth Milan in vigore dal 1 marzo 2012, in data 2 agosto 2013 ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate, volta ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate. La citata procedura è disponibile presso il sito internet della Imvest nella sezione Investor Relations.

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge sulla base della reciproca convenienza economica.

Si evidenzia, altresì, che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali con effetti significativi sul conto economico della Società e sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti.

#### Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

## **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

---

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che in relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né nel mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas.

Eventuali ulteriori impatti sull'evoluzione futura della gestione aziendale dovranno essere rivalutati durante l'anno in corso anche alla luce dell'evoluzione e della durata della pandemia Covid-19, a livello nazionale e internazionale.

Inoltre, sempre a causa del perdurare della pandemia Covid-19, si segnala che l'attività di short rent avviata nei primi mesi del 2021 ha inevitabilmente scontato gli effetti delle limitazioni al movimento delle persone imposte dai governi a livello globale, ciononostante tali limitazioni non hanno impedito l'avvio delle attività inerenti l'attività di short rent, che si prevede raggiungerà i massimi livelli operativi già a partire dai primi mesi del 2023.

Gli organi societari terranno comunque monitorata costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine. Contestualmente, saranno adottati i provvedimenti ritenuti più utili e opportuni per garantire la continuità aziendale.

Si segnala che in data 29 aprile 2022 la Capogruppo ha avviato il nuovo progetto avente ad oggetto 21 unità immobiliari site nel Comune di Opera, località Noverasco, facenti parte del complesso residenziale denominato "Sporting Club". L'operazione consiste nell'acquisto, riqualificazione e rivendita a soggetti privati delle 21 unità immobiliari. La Società ha avviato le attività di commercializzazione e nelle ultime due settimane i primi rogiti di compravendita.

La Società Imvest Short Rent Srl già Angizia S.r.l., nel mese di gennaio 2022 ha avviato la nuova attività di short rent ed ha acquisito altre due strutture ricettive oltre quelle già conferite dalla Capogruppo. Si prevede che già a partire dai primi mesi del 2023 le strutture possano raggiungere i massimi livelli operativi tenendo conto anche delle politiche di contrasto del perdurare della pandemia Covid-19.

La Società la Società MC Real Estate S.p.A., è rientrata nel pieno possesso dell'immobile di via Sesto Rufo.

Si segnala infine che, successivamente alla chiusura dell'esercizio, la Capogruppo ha convertito n. 74 obbligazioni dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 370.000 e sono state emesse n. 60 nuove obbligazioni dal valore nominale complessivo di € 600.000.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 10 giugno 2022, in esecuzione parziale della delega del 30 giugno 2021, ha deliberato un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentoottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile.

Tale aumento di capitale è stato sottoscritto da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd (gli "Investitori"), in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentaduemila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare, per complessivi euro 696.784,14.

## **Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata**

---

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 38, c.1 lettera o-octies) e o-novies) D.Lgs. 127/1991.

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 38 c. 1, lettera o-ter) del D.Lgs. 127/91

In data 10 luglio 2020 la Società ha sottoscritto un accordo di investimento con European High Growth Opportunities Securitization Fund (di seguito rispettivamente il "Contratto di Investimento" e "Investitore"), che prevede l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile *cum warrant* per Euro 6.000.000,00 (il "Prestito Obbligazionario") e, specificatamente, l'impegno dell'Investitore a sottoscrivere, in 20 tranche di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Imvest S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni").

L'emissione del Prestito Obbligazionario sarà accompagnata dall'emissione e assegnazione gratuita all'Investitore di un quantitativo di warrant calcolato in modo tale da consentire alla Società di incassare, nel caso di esercizio di tutti i warrant emessi, un corrispettivo massimo a fronte della sottoscrizione delle relative azioni di compendio di Euro 1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obbligazionario (i "Warrant").

Il Contratto di Investimento prevede che Imvest S.p.A., durante il periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione e lo scadere del ventiquattresimo mese successivo, possa emettere il Prestito Obbligazionario in tranche come sopra descritto.

Le Obbligazioni saranno offerte in sottoscrizione a un prezzo pari al 95% del loro valore nominale e saranno infruttifere di interessi.

La sottoscrizione di ciascuna tranche successiva alla prima potrà essere richiesta, a discrezione della Società, solo decorsi almeno 20 giorni di Borsa aperta a far tempo dalla data di sottoscrizione della tranche precedente.

La sottoscrizione di ciascuna tranche del Prestito Obbligazionario potrà essere richiesta da IMVEST mediante invio all'Investitore di apposita comunicazione scritta e di ogni richiesta di sottoscrizione dovrà essere data comunicazione al mercato da pubblicare almeno due giorni di borsa aperta antecedenti la sottoscrizione da parte dell'Investitore delle relative Obbligazioni.

È previsto l'impegno da parte della Società di emettere un minimo di sei tranche del Prestito Obbligazionario a seguito di semplice richiesta dell'Investitore.

È previsto inoltre il diritto dell'Investitore di ridurre il quantitativo di obbligazioni da sottoscrivere per ogni tranche del 50% nel caso in cui il valore giornaliero medio degli scambi registrati nell'arco dei 20 giorni consecutivi di borsa aperta antecedenti una richiesta di sottoscrizione risulti inferiore a Euro 30.000,00.

Fermo restando il numero complessivo delle obbligazioni emettibili, è previsto poi il diritto della Società di emettere - per una singola tranche un numero di obbligazioni pari a un multiplo del quantitativo di obbligazioni di ciascuna tranche non superiore a quattro sulla base della formula riportata nella Relazione degli Amministratori redatta ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6, Codice civile e nel Regolamento del prestito obbligazionario Imvest S.p.A. - 2020/2022.

Le Obbligazioni e i Warrant saranno emessi in forma dematerializzata al portatore e non è prevista la loro quotazione su mercati regolamentati o altri sistemi organizzati di negoziazione. L'emissione in forma dematerializzata consente la tracciabilità dei relativi movimenti, nel rispetto delle indicazioni delle leggi civili e delle Autorità di Vigilanza.

Le Obbligazioni avranno una durata di dodici mesi dalla data di emissione e i sottoscrittori potranno richiederne la conversione integrale o anche solo parziale in qualsiasi momento mediante semplice invio di apposita comunicazione scritta alla Società. Il Contratto di Investimento prevede la conversione obbligatoria di tutte le Obbligazioni che saranno ancora in circolazione alla data di scadenza.

Gli obbligazionisti avranno il diritto di richiedere l'integrale rimborso delle Obbligazioni al verificarsi di determinati eventi previsti nel Contratto di Investimento, nella Relazione degli Amministratori redatta ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6, Codice civile e nel Regolamento del prestito obbligazionario Imvest S.p.A. - 2020/2022.

Il Contratto di Investimento prevede l'assegnazione gratuita dei Warrant all'Investitore in occasione dell'emissione di ciascuna tranche del Prestito Obbligazionario ognuno dei quali darà diritto alla sottoscrizione di un'azione di nuova emissione della Società secondo le modalità di seguito descritte.

Il numero dei Warrant che saranno assegnati gratuitamente all'Investitore in occasione della sottoscrizione di ciascuna tranche del Prestito Obbligazionario sarà calcolato in modo da consentire alla Società di incassare a fronte della emissione delle relative azioni di compendio, nel caso di esercizio di tutti i Warrant emessi, un corrispettivo massimo di Euro 1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obbligazionario stesso.

È previsto che un numero di Warrant tale da consentire la sottoscrizione di nuove azioni per un controvalore massimo di Euro 900.000,00 sia assegnato in occasione dell'emissione della prima tranche del Prestito

Obbligazionario e che un numero di Warrant tale da consentire la sottoscrizione di nuove azioni per il controvalore residuo di Euro 900.000,00 sia assegnato in occasione dell'emissione delle rimanenti diciannove tranche del Prestito Obbligazionario come qui di seguito descritto.

Il numero esatto dei Warrant oggetto di emissione in occasione di ciascuna tranche del Prestito Obbligazionario sarà calcolato come segue:

- (i) per quanto riguarda la prima tranche, il numero di Warrant oggetto di emissione sarà calcolato come il quoziente fra 900.000 e il minore tra il valore di Euro 0,2008 e il 120% del minor VWAP calcolato nei 15 giorni di borsa aperta consecutivi immediatamente precedenti la richiesta di emissione della prima tranche, (a titolo di esempio, assumendo quindi che a tale data il valore inferiore risulti Euro 0,2008, il numero di Warrant oggetto di assegnazione sarà calcolato come segue:  $900.000/0,2008=4.482.072$  Warrant);
- (ii) per quanto riguarda ogni tranche successiva, il numero di Warrant oggetto di emissione sarà calcolato come il quoziente fra 45.000 e il 120% del minor VWAP calcolato nei 15 giorni di borsa aperta consecutivi immediatamente precedenti la richiesta di emissione della relativa tranche (a titolo di esempio, assumendo quindi che a tale data il minor VWAP calcolato nel periodo di riferimento ammonti a Euro 0,18 il valore di riferimento ammonterà a Euro 0,216 (120% di 0,18) e il numero di Warrant oggetto di assegnazione sarà calcolato come segue:  $45.000/0,216=208.333$  Warrant).

Con riferimento a quanto precede si segnala che con il termine "VWAP" si fa riferimento al "Volume Weighted Average Price" (prezzo medio ponderato) e cioè a un parametro di valutazione comunemente utilizzato nella prassi finanziaria per questa tipologia di operazioni che consente di calcolare il valore medio di negoziazione di un titolo nel corso di ogni giornata di borsa aperta. Si specifica che ai fini del Contratto di Investimento il "VWAP" di riferimento sarà quello pubblicato quotidianamente a cura di Bloomberg LP sul sito [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com).

I Warrant potranno essere esercitati in tutto o in parte in qualsiasi momento compreso tra la data di emissione e lo scadere del quinto anniversario successivo, fermo restando che i Warrant eventualmente non esercitati al decorso di tale ultima data perderanno automaticamente efficacia nei confronti della Società.

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione anno 2020	260	1.300.000	205	1.025.000
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione anno 2021	560	2.800.000	553	2.765.000
<b>Totale</b>		<b>820</b>	<b>4.100.000</b>	<b>758</b>	<b>3.790.000</b>

### Informativa sul fair value dei warrant

Ai sensi del contratto i Warrant sono emessi gratuitamente e sono infruttiferi di interessi, possono essere esercitati, e quindi convertiti in nuove azioni, in tutto o in parte in qualsiasi momento entro i 5 anni dalla loro emissione.

In merito all'operazione di emissione dei warrant, tali strumenti verranno estinti dall'emittente scambiando un importo fisso di disponibilità liquide contro un numero fisso di strumenti rappresentativi di capitale. Al momento dell'emissione non viene fatta alcuna rilevazione contabile e il fair value dello strumento è pari a zero. La rilevazione sarà operata al momento dell'eventuale esercizio da parte dei possessori dei warrant alla stregua di un aumento di capitale.

Si riportano di seguito le informazioni relative ai warrant al 31/12/2021:

Investitore	Strumento	Titoli esercitati	N. Titoli Emessi	Valore Euro	Prezzo medio Euro
-------------	-----------	-------------------	------------------	-------------	-------------------

Investitore	Strumento	Titoli esercitati	N. Titoli Emessi	Valore Euro	Prezzo medio Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Warrant	0	15.220.062	1.440.000	0,094612
<b>Totale</b>		<b>0</b>	<b>15.220.062</b>	<b>1.440.000</b>	<b>0,094612</b>

Prezzo di chiusura delle azioni Invest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 30/12/2021: Euro 0,0319

Prezzo di chiusura delle azioni Invest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 24/05/2022: Euro 0,0172

## Allegati: Movimenti delle Immobilizzazioni

### Movimenti delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>									
	Spese societarie	26.913	-	26.913	2.315	-	22.811	-	6.417
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	-	12.000	-	-	-	-	12.000
	F.do amm.to spese societarie	-	-	4.102-	-	-	-	463	4.565-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	-	-	600-	-	-	-	2.400	3.000-
<b>Totale</b>		<b>38.913</b>	<b>-</b>	<b>34.211</b>	<b>2.315</b>	<b>-</b>	<b>22.811</b>	<b>2.863</b>	<b>10.852</b>
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>									
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	-	-	-	-	3.180
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.098-	-	-	-	-	3.098-
<b>Totale</b>		<b>3.180</b>	<b>-</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82</b>

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
-------------	---------------	---------------	-------------------	-----------	----------	---------	----------------	-----------------

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
costi di impianto e di ampliamento	38.913	-	34.211	2.315	-	2.863	22.811-	10.852
concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.180	-	82	-	-	-	-	82
<i>Totale</i>	<i>42.093</i>	<i>-</i>	<i>34.293</i>	<i>2.315</i>	<i>-</i>	<i>2.863</i>	<i>22.811-</i>	<i>10.934</i>

## Movimenti delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>terreni e fabbricati</i>									
	Fabbricati civili	10.276.839	-	10.276.839	-	627.717	-	-	9.649.122
	Fabbricati strumentali	8.387.841	-	8.387.841	735.052	-	8.387.841	-	735.052
	Terreni edificati	-	-	-	146.000	-	-	-	146.000
	F.do ammortamento fabbricati civili	-	-	25.137-	-	-	25.137-	-	-
	F.do svalutazione fabbricati civili	-	-	5.990.036-	-	-	-	-	5.990.036-
	F.do svalutaz.altri terreni e fabbricati	-	-	3.158.333-	-	-	3.158.333-	-	-
<b>Totale</b>		<b>18.664.680</b>	<b>-</b>	<b>9.491.174</b>	<b>881.052</b>	<b>627.717</b>	<b>5.204.371</b>	<b>-</b>	<b>4.395.054</b>
<i>impianti e macchinario</i>									
	Altri impianti e macchinari	-	-	-	1.830	-	-	-	1.830
	F.do ammort. altri impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-	137	137-
<b>Totale</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>137</b>	<b>1.693</b>
<i>altri beni</i>									
	Mobili e arredi	9.233	-	9.233	-	-	-	-	9.233
	Macchine d'ufficio elettroniche	2.276	-	2.276	1.822	-	-	-	4.098
	Telefonia mobile	729	-	729	1.622	-	-	-	2.351
	Altri beni materiali	2.500	-	2.500	-	-	-	-	2.500
	F.do ammortamento mobili e arredi	-	-	2.916-	-	-	-	985	3.901-
	F.do amm.macchine d'ufficio elettroniche	-	-	1.304-	-	-	-	182	1.486-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do ammortamento telefonia mobile	-	-	583-	-	-	-	264	847-
	F.do ammortamento altri beni materiali	-	-	1.487-	-	-	-	1.013	1.887-
<b>Totale</b>		<b>14.738</b>	<b>-</b>	<b>8.448</b>	<b>3.444</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.831</b>	<b>10.061</b>
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>									
	Altri beni materiali in corso	-	-	-	49.455	-	-	-	49.455
<b>Totale</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.455</b>

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
terreni e fabbricati	18.664.680	-	9.491.174	881.052	5.977.172	-	4.395.054
impianti e macchinario	-	-	-	1.830	-	137	1.693
altri beni	14.738	-	8.594	4.457	-	2.844	10.207
immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	49.455	-	-	49.455
<b>Totale</b>	<b>18.679.418</b>	<b>-</b>	<b>9.499.768</b>	<b>936.794</b>	<b>5.977.172</b>	<b>2.981</b>	<b>4.456.409</b>

### Movimenti delle Immobilizzazioni Finanziarie

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>imprese collegate</i>								
	Partecip. Domus Tiburtina (IMVEST SPA)	5.000	-	5.000	-	-	-	5.000
	Partecip. Domus Licinae (IMVEST SPA)	5.000	-	5.000	-	-	-	5.000
<b>Totale</b>		<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
imprese collegate	10.000	-	10.000	-	-	-	10.000
<i>Totale</i>	<i>10.000</i>	<i>-</i>	<i>10.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>10.000</i>



# IMVEST SPA

Sede legale: VIA GIUSEPPE PISANELLI N.4 ROMA (RM)  
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI ROMA  
C.F. e numero iscrizione: 02989080169  
Iscritta al R.E.A. n. RM 1286776  
Capitale Sociale sottoscritto € 16.933.942,02 Interamente versato  
Partita IVA: 02989080169

## Relazione sulla gestione

*Bilancio Consolidato al 31/12/2021*

Signori Azionisti, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2021; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio del semestre al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

La presente relazione accompagna il bilancio consolidato al 31/12/2021 del gruppo che fa capo alla Imvest S.p.A. (nel seguito "Gruppo Imvest" o "Gruppo" per il Gruppo e "Imvest", "Capogruppo" o "Società" per la controllante) a completamento ed integrazione delle informazioni rese nella Nota Integrativa.

In seguito ai cambiamenti introdotti dal regolamento del mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia) in vigore dal 15 Settembre 2014, la Capogruppo è tenuta, a decorrere dall'esercizio 2014, a redigere il bilancio consolidato. Borsa italiana ha, infatti, previsto che gli emittenti Euronext Growth Milan aventi società controllate debbano pubblicare, sia in fase di ammissione che in via continuativa post ammissione, il bilancio consolidato senza potersi avvalere dei casi di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato di cui all'articolo 27 del D.lgs. 127/91.

Il bilancio consolidato comprende il bilancio della Imvest e delle società controllate. Riportiamo di seguito l'elenco delle imprese incluse nell'area di consolidamento:

- Imvest Short Rent S.r.l. (già Angizia S.r.l.) è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società che si occupa della gestione delle attività immobiliari localizzate in Sicilia;
- MC Real Estate S.p.A. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito del conferimento avvenuto nel corso del 2015. La MC Real Estate S.p.A. detiene due unità immobiliari site in Roma, in via Sesto Rufo ed in via Giulia, che sono oggetto di locazione per mezzo di due contratti stipulati nel dicembre 2014.
- Imvest Dire S.r.l. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito della costituzione, in data 15/07/2021 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel, per l'avvio della nuova attività di intermediazione immobiliare.

La Capogruppo presenta le seguenti partecipazioni in imprese collegate:

- Domus Liciniae S.c.a.r.l. è una collegata della Società, che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50%, del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per l'esecuzione dei lavori ed il conseguente ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Stagni di Ostia in Roma;
- Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. è una collegata della Società, che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale, ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per l'esecuzione dei lavori ed il conseguente ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma.

### Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera il Gruppo<sup>1</sup>

Nel 2020 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2021, mostra una netta riduzione, rispetto all'anno precedente, del Pil (-8,9% in volume) e della domanda interna (-9,1% in volume gli investimenti e -7,8% consumi finali nazionali). Una crisi indotta dagli effetti della pandemia COVID-19 e dalle necessarie azioni di contrasto mediante chiusure (lockdown) e distanziamenti che hanno rallentato inevitabilmente l'attività economica e sociale. Grazie a quelle misure, che hanno in parte contenuto gli effetti pandemici, ad un più consapevole trattamento sanitario e soprattutto con l'avvio campagna di vaccinazione di gran parte della popolazione italiana si è avuto la possibilità di ridurre gli effetti della pandemia e si è potuto via via ripristinare la ripresa delle attività economiche e sociali.

Tutto ciò inevitabilmente si è riflesso sulla quantità degli scambi nel settore residenziale. Infatti, il 2020 si chiuse con brusco arresto della crescita, iniziata dal 2014, segnando nel 2020 un secco -7,7%.

Nel 2021 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020. Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020. D'altronde, l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2021 rispetto al 2020 (Tabella 1) è evidente la concentrazione della crescita nei primi due trimestri dell'anno, essendo il confronto eseguito con i trimestri del 2020 nei quali sono state adottate le più rigide restrizioni per il contenimento della pandemia. Nel confronto con il 2019 (Tabella 2), i tassi tendenziali, calcolati su trimestri omologhi, evidenziano, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, un deciso rialzo dei volumi scambiati, evidenziando in particolare un più marcato rialzo delle compravendite nei comuni non capoluoghi.

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2020

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 20	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN 2021/2020
Nord Ovest	38,90%	71,20%	21,30%	13,30%	<b>32,80%</b>
Nord Est	40,40%	62,80%	22,10%	15,60%	<b>32,60%</b>
Centro	35,80%	71,80%	29,00%	16,00%	<b>35,30%</b>
Sud	38,40%	85,80%	16,70%	20,60%	<b>35,80%</b>
Isole	36,80%	91,10%	17,10%	16,50%	<b>35,10%</b>
Capoluoghi	29,60%	57,80%	21,80%	13,20%	<b>28,70%</b>
Non Capoluoghi	42,90%	81,40%	21,80%	16,90%	<b>36,50%</b>
<b>Italia</b>	<b>38,30%</b>	<b>73,20%</b>	<b>21,80%</b>	<b>15,70%</b>	<b>34,00%</b>

<sup>1</sup> Osservatorio immobiliare Agenzia Entrate

Tabella 2: NTN NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2019

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 19	Var % NTN II 21/II 19	Var % NTN III 21/III 19	Var % NTN IV 21/IV 19	Var % NTN 2021/2019
Nord Ovest	16,3%	25,9%	25,0%	24,0%	<b>23,0%</b>
Nord Est	20,7%	27,8%	23,4%	24,7%	<b>24,3%</b>
Centro	16,4%	26,8%	26,8%	30,4%	<b>25,4%</b>
Sud	16,0%	23,7%	27,8%	27,6%	<b>23,9%</b>
Isole	15,3%	25,6%	25,2%	25,3%	<b>23,0%</b>
Capoluoghi	10,1%	16,1%	13,6%	16,5%	<b>14,3%</b>
Non Capoluoghi	20,7%	31,3%	31,6%	30,9%	<b>28,8%</b>
<b>Italia</b>	<b>17,0%</b>	<b>26,1%</b>	<b>25,5%</b>	<b>26,1%</b>	<b>23,9%</b>

## 1.1 I volumi

Nel 2021 risulta pari a 748.523 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, e registra, come si è detto, un incremento del 34% sul 2020 e del 24% circa sul 2019, riprendendo e accelerando, di fatto, il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal dato negativo registrato nel 2020 (-7,7%). La fase espansiva riprende con un tasso annuo di variazione quasi 5 volte più elevato rispetto a quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni.

L'aumento dei volumi di compravendita risulta in misura del tutto simile in ogni area territoriale, superando ovunque il 30% rispetto al 2020 e il 20% rispetto al 2019 (Tabella 3).

Nei comuni non capoluogo, nel complesso, la crescita è più sostenuta, oltre il 36%, con punte di oltre il 38% nel Centro, nel Sud e nelle Isole rispetto al 2020, quasi +29%, con il picco del 32% nel Centro, rispetto al 2019. Nei comuni capoluogo la crescita rispetto al 2020 è del 28,7% nel complesso nazionale, che risulta però dimezzata se osservata rispetto al 2019, +14,3%.

L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2020 era pari a 1,63% e nel 2019 era pari a 1,76%, risulta nel 2021 pari a 2,17% (ossia 2,17 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi una maggiore intensità del mercato nel 2021 sia rispetto al 2020 (+0,55) sia rispetto al 2019 (+0,41). L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori dell'IMI che superano il 2,6%. Nonostante la crescita sia stata più moderata nei capoluoghi, quest'ultimi rimangono comunque con una dinamicità di mercato più elevata, sia nel complesso nazionale sia nel dettaglio delle aree territoriali.

Nella Figura 2 è riportato l'andamento dei dati residenziali a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti a livello nazionale; la ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli antecedenti il 2018. Nell'ultima rilevazione, infine, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 3), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un deciso aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2021; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020. Poi, la ripresa nel 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008.

La consueta analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 4, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le “taglie” dimensionali del mercato, individuate in base alla propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale, evidenzia che nel 2021 nei mercati di taglia XXL e XL il tasso annuo di crescita delle compravendite di abitazioni non raggiunge il 30% rispetto al 2020, si attesta poco sopra il 10% rispetto al 2019, mentre nelle altre classi tali valori sono sempre più elevati. Nella classe XXL, con le città di Milano e Roma che assorbono l’8,8% del mercato nazionale, l’aumento dei volumi di compravendita di abitazioni arriva al 28,4% rispetto al 2020, +11,4% rispetto al 2019. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.749 dei 7.562 analizzati) con il 35,4% del mercato nazionale, l’aumento rimane poco al di sotto del 39% rispetto al 2020, +33,2% rispetto al 2019.

Il livello dell’IMI, come prevedibile, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,73%, da 1,25% del 2020 e 1,31% nel 2019) alla XXL (2,91%, da 2,27% nel 2020, 2,63% nel 2019); nel 2021 il maggiore incremento si riscontra nelle classi di taglia XXL (+0,63 punti), e di taglia L (+0,62 punti) rispetto al 2020, nelle classi di taglia M (+0,46 punti), e di taglia L (+0,44 punti) rispetto al 2019.

L’andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 4) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, e nel 2019 il solo mercato meno dinamico

(S) non è ancora arrivato a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012. Nel 2020 il crollo evidente, che riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. Nel 2021 ritroviamo quasi in tutte le taglie livelli prossimi al 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL.

L’andamento degli indici dell’IMI (Figura 5), ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica dal 2004 caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall’altro i 6.749 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo, compreso tra il 2004 e il 2009, nel quale si osserva che la dinamica nei 13 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo, a partire dall’anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori; fino al 2019, in cui la tendenza al rialzo è confermata, ma il gap tra la media della taglia XXL e S aumenta ulteriormente. Nella rilevazione del 2020, la miglior tenuta dei comuni in taglia S, rispetto ai forti decrementi di Roma e Milano e dei comuni in taglia XL, riduce le distanze. Per il 2021, infine, si osserva una ulteriore conferma dell’aumento del gap tra la taglia XXL e tutte le altre taglie di mercato, e un sostanziale azzeramento del gap tra le taglie XL e L.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2021, riportata in Figura 6, mostra il netto aumento dei volumi in tutto il territorio nazionale. Sono 4892 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui solo 88 comuni con nessuna compravendita nel 2021 (erano 157 nel 2020, 114 nel 2019), e risultano 214, in netto aumento rispetto ai 140 del 2020 e ai 153 del 2019, i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 7 riporta la mappa della distribuzione dell’IMI nel 2021 dalla quale risulta che sono 785 i comuni con un IMI superiore al 3%, in forte aumento rispetto ai 127 del 2020 e ai 185 del 2019; 2.150 quelli con IMI tra il 2% e il 3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 1.110 nel 2020 e 1.201 nel 2019) e oltre 4.967 quelli con IMI inferiore al 2%, la gran parte nel Centro e nel Sud dell’Italia.

Tabella 3: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	256.329	34,2%	32,8%	23,0%	2,63%	0,65	0,48
Nord Est	150.697	20,1%	32,6%	24,3%	2,65%	0,64	0,50
Centro	154.309	20,6%	35,3%	25,4%	2,30%	0,59	0,46
Sud	123.591	16,5%	35,8%	23,9%	1,53%	0,40	0,29
Isole	63.596	8,5%	35,1%	23,0%	1,50%	0,39	0,27
<b>ITALIA</b>	<b>748.523</b>	<b>100,0%</b>	<b>34,0%</b>	<b>23,9%</b>	<b>2,17%</b>	<b>0,55</b>	<b>0,41</b>

Capoluoghi	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	73.487	31,4%	26,9%	11,0%	2,94%	0,62	0,27
Nord Est	43.515	18,6%	27,3%	14,2%	2,82%	0,60	0,34
Centro	66.838	28,5%	31,5%	17,7%	2,58%	0,61	0,38
Sud	29.880	12,8%	29,3%	14,4%	1,93%	0,43	0,23
Isole	20.393	8,7%	29,2%	15,7%	1,91%	0,43	0,25
<b>ITALIA</b>	<b>234.113</b>	<b>100,0%</b>	<b>28,7%</b>	<b>14,3%</b>	<b>2,53%</b>	<b>0,56</b>	<b>0,30</b>
Non Capoluoghi	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	182.842	35,5%	35,4%	28,6%	2,53%	0,66	0,55
Nord Est	107.182	20,8%	34,9%	29,0%	2,58%	0,66	0,57
Centro	87.471	17,0%	38,3%	31,9%	2,12%	0,58	0,50
Sud	93.711	18,2%	38,1%	27,3%	1,44%	0,39	0,30
Isole	43.203	8,4%	38,1%	26,8%	1,37%	0,37	0,28
<b>ITALIA</b>	<b>514.409</b>	<b>100,0%</b>	<b>36,5%</b>	<b>28,8%</b>	<b>2,04%</b>	<b>0,54</b>	<b>0,45</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

**ITALIA**

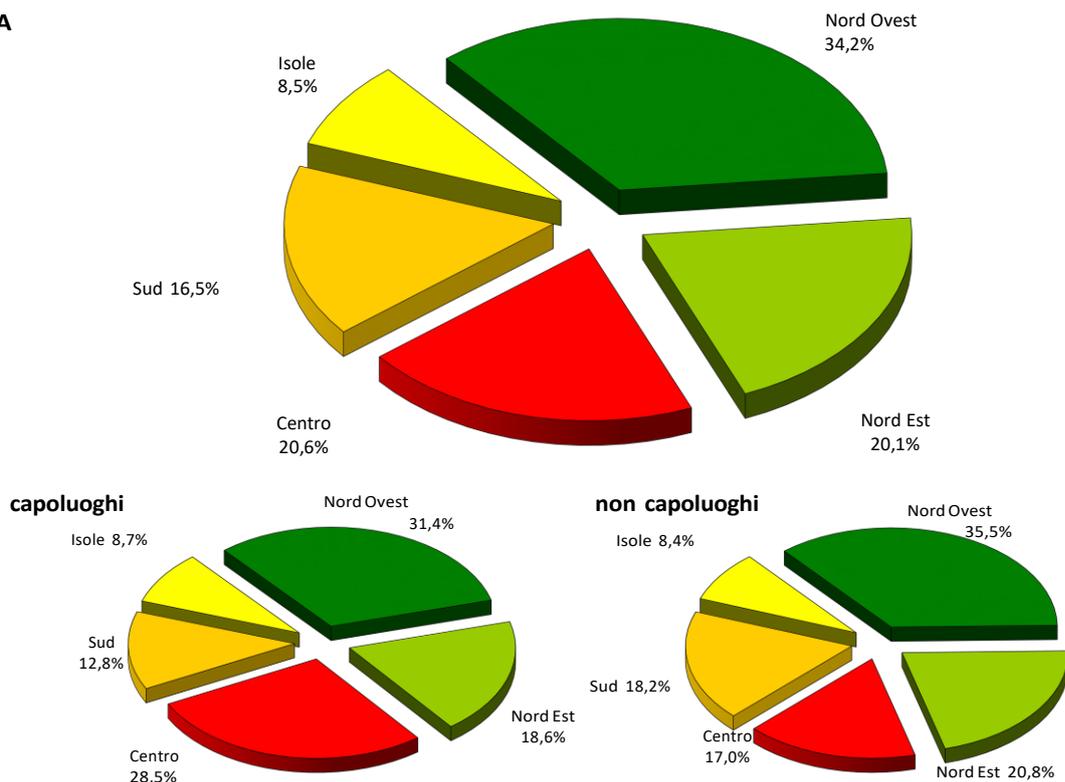


Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

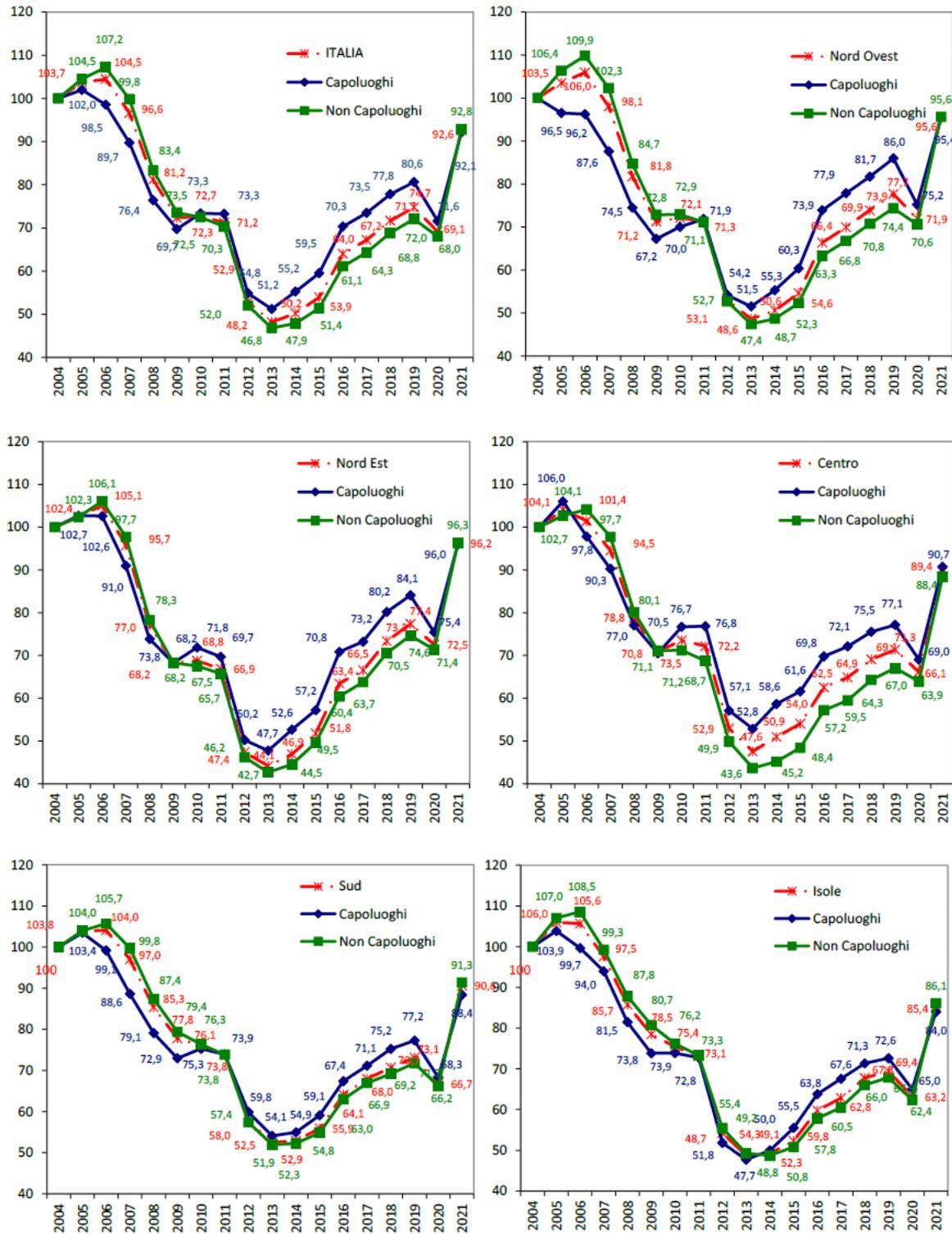


Figura 3: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

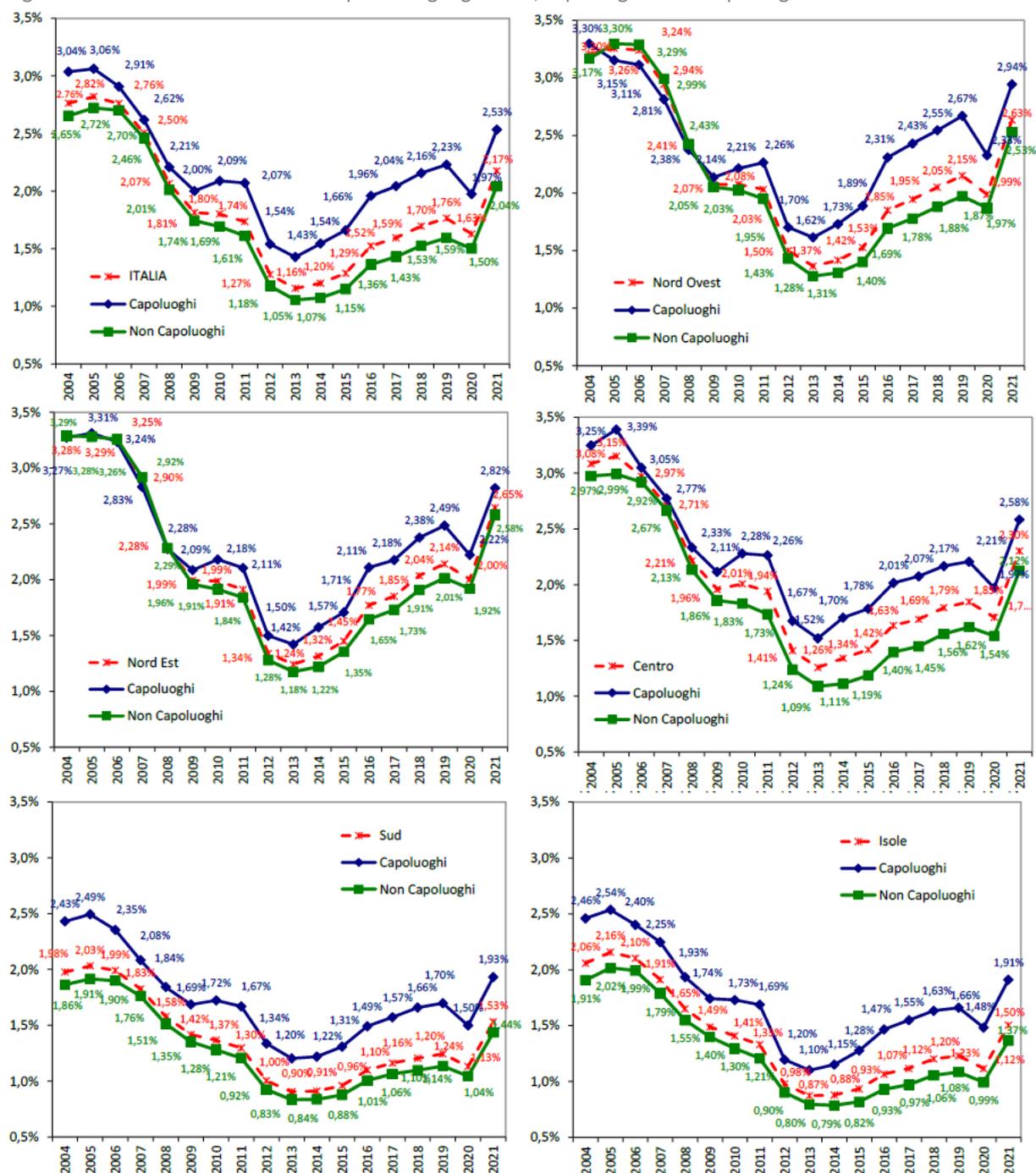


Tabella 4: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2021	Quota NTN 2021	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021 - 20	Differenza IMI 2021 - 19
S	6.749	264.637	35,4%	38,8%	33,2%	1,73%	0,48	0,42
M	541	138.325	18,5%	33,6%	24,9%	2,36%	0,59	0,46
L	257	204.581	27,3%	32,5%	21,6%	2,54%	0,62	0,44
XL	13	75.216	10,0%	27,7%	11,5%	2,52%	0,54	0,25
XXL	2	65.764	8,8%	28,4%	11,4%	2,91%	0,63	0,28
<b>Totale</b>	<b>7.562</b>	<b>748.523</b>	<b>100,0%</b>	<b>34,0%</b>	<b>23,9%</b>	<b>2,17%</b>	<b>0,55</b>	<b>0,41</b>

Figura 4: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

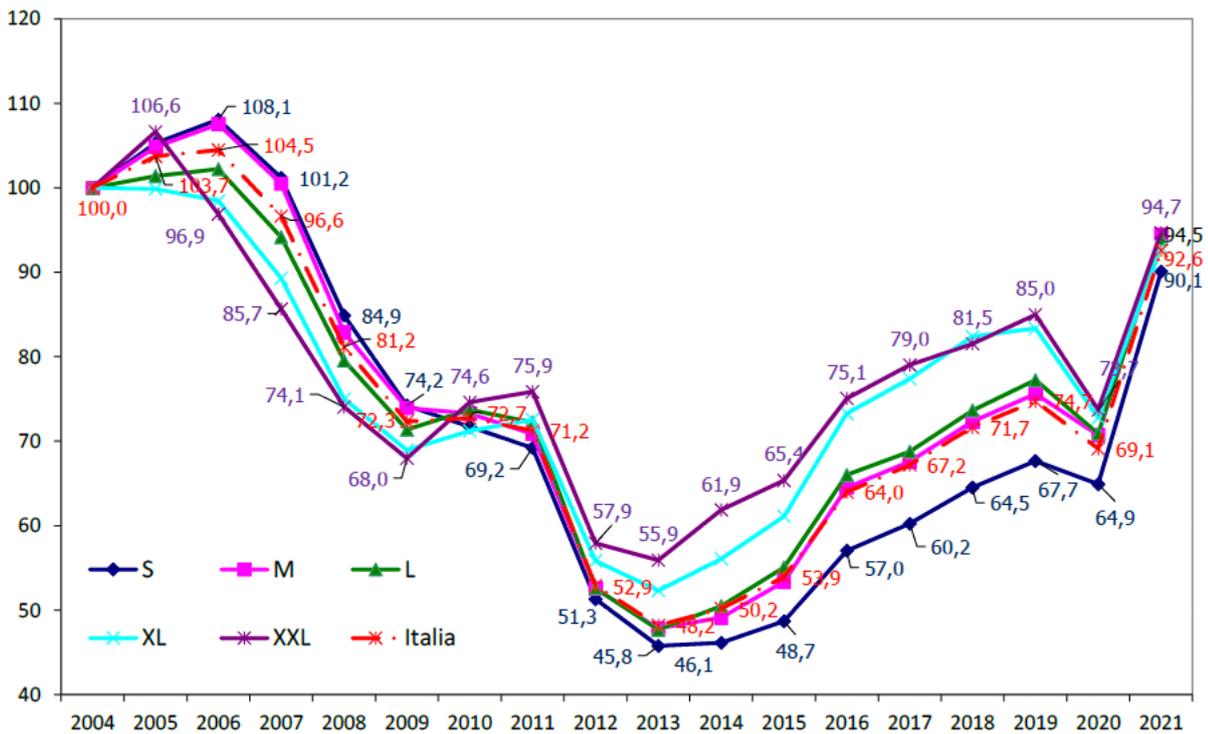
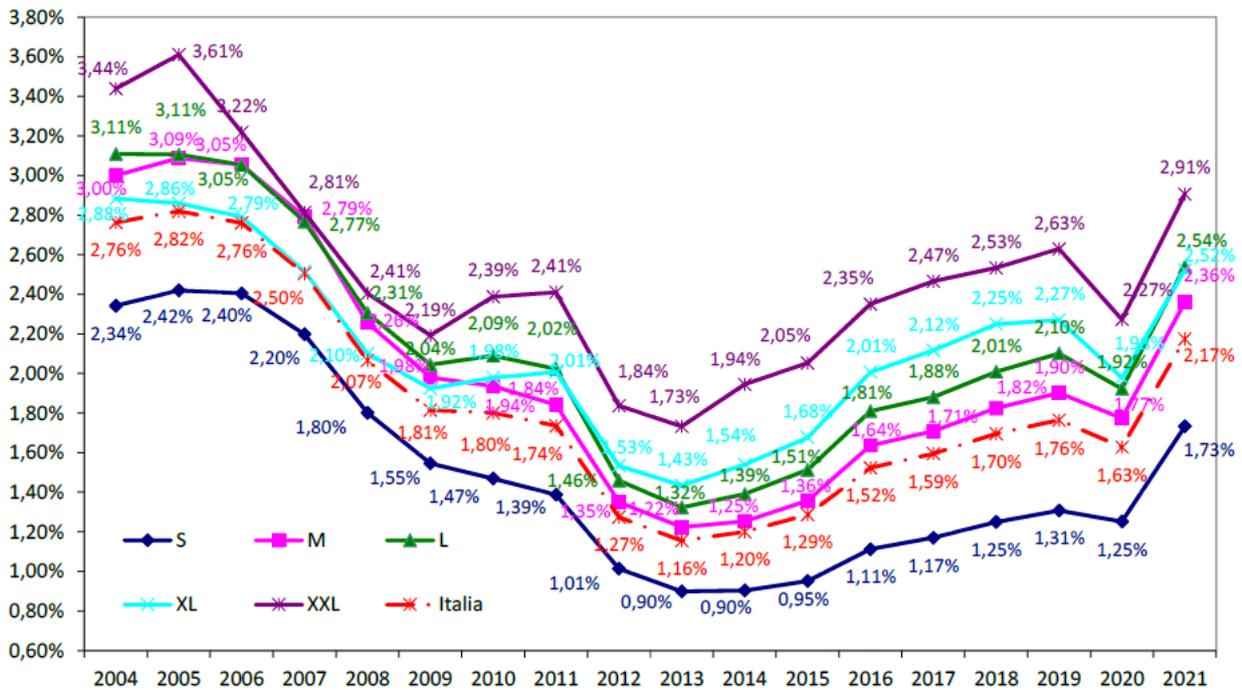


Figura 5: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



## Fatti di particolare rilievo

---

L'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 della Capogruppo, tenutasi il 25 giugno 2021, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccipito all'ipotesi, supportata dalla prevalente dottrina, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio di euro 7.383.320, sia per le perdite portate a nuovo di euro 3.795.708.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale 2021, considerato che le perdite pregresse risultano interamente sterilizzate, non sussiste la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile, pertanto, il Consiglio di Amministrazione propone il riporto a nuovo di tale perdita.

In linea con le politiche gestionali imposte nei precedenti periodi ed in previsione del consolidamento della clientela e l'acquisizione di nuovi mercati di sbocco attraverso iniziative volte ad un rafforzamento dell'organizzazione commerciale, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate.

Nell'ottica di una crescita organica e funzionale del Gruppo, al fine di migliorare e rendere più sistematica l'articolazione delle attività svolte al suo interno, garantendo una maggiore efficienza, anche nell'utilizzo delle risorse, con conseguente ottimizzazione dei costi, e nell'ottica, altresì, dello sviluppo futuro delle attività esercitate dal Gruppo, volto ad un allargamento delle medesima ad attività connesse ed accessorie, è stato avviato e prosegue il processo di riorganizzazione, che ha già visto il trasferimento dell'attività di "Short Rent", mediante conferimento del ramo d'azienda, in favore della controllata al 100% Angizia S.r.l., con conseguente cambio di denominazione sociale della stessa in "Imvest Short Rent" (come già come comunicato in data 28 dicembre 2021, per cui gli effetti contabili decorrono dal 10 gennaio 2022, data di deposito dell'atto presso la CCIAA), nonché la costituzione con atto in data 15/07/2021 a rogito del notaio dott. Ruben Israel, della società denominata IMVEST-DIRE S.R.L. per l'avvio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Si evidenzia, inoltre, che, nell'ottica di proseguire lo sviluppo strategico della Società, anche mediante sinergie e partnership con soggetti terzi interessati ad investire, è intenzione del Consiglio di Amministrazione procedere all'esecuzione, anche in diverse tranches, della delega allo stesso conferita dall'Assemblea straordinaria del 30 giugno 2021, e dunque procedere a potenziali operazioni sul capitale, entro i limiti e l'importo massimo definiti dalla delega stessa, che permettano l'ingresso di soggetti terzi di comprovata esperienza nel settore finanziario ed immobiliare, e dunque ritenuti fortemente strategici per lo sviluppo della società, anche nell'ottica dell'opportunità di sviluppare eventuali sinergie e/o attività congiunte che potrebbero avere effetti positivi sui risultati economici futuri della Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 10 giugno 2022, in esecuzione parziale della delega del 30 giugno 2021, ha deliberato un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile.

Tale aumento di capitale è stato sottoscritto da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd (gli "Investitori"), in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Invest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentaduemila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare.

È stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il nuovo piano industriale per il periodo 2022 - 2024, proiettando le aspettative economiche sulle aree di business su cui la società ha concentrato la propria attività negli ultimi mesi e, in particolare, il trading immobiliare, l'agency e gli affitti brevi.

Inoltre, sono allo studio del Consiglio di Amministrazione nuove iniziative economiche, non incluse nelle proiezioni alla base del nuovo piano industriale, che, se ritenute opportune a seguito di attento vaglio dell'Organo Amministrativo, consentirebbero al Gruppo di conseguire ulteriori risultati economici positivi.

Si rappresenta che il Piano Industriale approvato dal Consiglio in data 26/05/2022 contiene dati previsionali che sono redatti sulla base di "best-estimate assumptions", relative ad eventi futuri che il management si aspetta che si verificheranno, ed azioni che il management medesimo intende intraprendere nel momento in cui i dati previsionali vengono elaborati. I dati previsionali, tuttavia, sono elaborati sulla base di assunzioni ipotetiche, relative ad eventi futuri

ed azioni del management, che non necessariamente si verificheranno, oppure dati previsionali elaborati sulla base sia di “best estimate assumptions” sia di assunzioni ipotetiche.

In particolare, la realizzazione del Piano prevede aumento capitale sociale, a oggi parzialmente realizzato come già rappresentato. Inoltre, si evidenzia che nel Piano è ipotizzata nell’arco dei prossimi 12 mesi la dismissione della partecipata MC Real Estate che pertanto uscirebbe dal perimetro del Gruppo.

Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, si rappresenta che la consistenza di cassa alla data di approvazione del bilancio, riveniente anche dai recenti aumenti di capitale, unitamente alla possibilità di tirare ulteriori tranches del prestito obbligazionario convertibile, sottoscritto il 10 luglio 2020, è in grado di sostenere la continuità aziendale in ottica conservativa, ovvero ipotizzando un contenimento degli investimenti previsti.

In particolare, considerando acquisite le operazioni già poste in essere nel primo periodo dell’anno 2022 o in corso di definizione e non impegnandosi finanziariamente su nuovi progetti e/o investimenti, si evidenzia che la Società è in grado di mantenere il proprio equilibrio finanziario almeno fino al primo semestre dell’anno 2023, facendo fronte ai propri impegni.

Si evidenzia che, sulle unità immobiliari di via Giulia, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM nei confronti della M. C. Real Estate in virtù del mutuo fondiario concesso alla società FI Mar Srl già Spa, che ha venduto gli immobili ipotecati alla Immobiliare Madonna della Neve S.p.A. che a sua volta alienava gli stessi immobili alla M.C. Real Estate S.p.A., la quale dichiarava di accollarsi il mutuo. Tuttavia, si rileva che, anche nell’ipotesi di mancata vendita della partecipazione MC Real Estate, il non incasso della prevista entrata finanziaria non avrà un impatto significativo sull’equilibrio finanziario di Gruppo. Tenuto conto dei valori dei beni immobili di proprietà della suddetta partecipata e la sua posizione debitoria complessiva, anche in caso di conclusione delle procedure esecutive in corso prima dell’ipotizzata cessione, il presumibile valore di realizzo dei suddetti beni immobili è superiore alla posizione debitoria, come attestato da perizie di un esperto indipendente e, pertanto, non è previsto un impatto finanziario negativo per il Gruppo anche in quest’ultima ipotesi, che non sia assorbito dalle disponibilità liquide.

Il Gruppo, operante nel settore immobiliare, è attivo in tre linee di business: 1) servizi di locazione immobiliare relativi a immobili ad uso commerciale e direzionale nonché servizi di facility management, ovvero la gestione e l'erogazione di servizi integrati, alla clientela pubblica e privata, rivolti agli immobili e al territorio; 2) trading e sviluppo immobiliare; 3) Attività di Short Rent; 4) Attività di intermediazione.

L'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna della Capogruppo si è incentrato sulla realizzazione delle opportunità immobiliari avviate nell'esercizio precedente, attraverso l'acquisizione di immobili destinati ad interventi di riqualificazione e commercializzazione. L'operazione immobiliare “Pila/Suzzani” risulta interamente completata con la vendita di tutti gli immobili facenti parte dell'operazione;

Con riferimento all'operazione immobiliare “Genova/Montallegro” di ristrutturazione di box, posti autovetture posti motocicli siti in Genova, è da evidenziare che sono ripresi regolarmente i lavori di ristrutturazione dopo l'interruzione dovuta al blocco imposto dall'emergenza sanitaria nel precedente esercizio. Delle 37 unità oggetto di ristrutturazione e vendita risultano perfezionati numero 27 atti di compravendita nel corso del 2021, le restanti 10 unità sono state vendute nei primi mesi dell'esercizio 2022;

Contemporaneamente nel corso dell'esercizio 2021 la Società ha avviato nuove opportunità immobiliari:

Con l'operazione immobiliare “Noverasco”, è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze;

Con l'operazione immobiliare “Il Salico” è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 1 unità immobiliare residenziale e relative pertinenze;

È da sottolineare che società nel corso dell'esercizio in rassegna la Capogruppo ha avviato la nuova attività di Short Rent nel Comune di Milano acquisendo in locazione la disponibilità di n. 7 strutture ricettive ed in gestione la struttura ricettiva in Piazzale Cadorna. Le strutture constano di 17 appartamenti e numero 78 posti letto.

La società, in data 15/07/2021 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel, ha costituito la società IMVEST-DIRE S.R.L. per l'avvio della nuova attività di intermediazione immobiliare.

In data 28/12/2021, come già rappresentato e, come specificato nel seguito, con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel la Capogruppo ha conferito il ramo d'azienda Short Rent alla controllata Invest Short Rent Srl, già Angizia Srl, con conseguente aumento del capitale alla pari per euro 100.000,00, tale conferimento ha effetto dal 10 gennaio 2022.

Il conferito ramo d'azienda Short Rent ha per oggetto l'attività di affittacamere per brevi soggiorni di case e appartamenti per vacanze, gli elementi che lo costituiscono sono:

- i. Immobilizzazioni materiali, costituite da un registratore di cassa e due telefoni cellulari utilizzati per lo svolgimento dell'attività;
- ii. Immobilizzazioni finanziarie, costituite dai depositi cauzionali versati in relazione ai contratti di locazione passivi;
- iii. Contratti di locazione passivi;
- iv. Contratti di lavoro dipendente a tempo determinato

A causa del perdurare della pandemia Covid-19, si segnala che l'attività di short rent avviata nei primi mesi del 2021 ha inevitabilmente scontato gli effetti delle limitazioni al movimento delle persone imposte dai governi a livello globale, ciononostante tali limitazioni non hanno impedito l'avvio delle attività inerenti l'attività di short rent, che si prevede raggiungerà i massimi livelli operativi già a partire dai primi mesi del 2023.

### **Imvest Short Rent S.r.l. già Angizia S.r.l.**

Nel corso dell'anno 2021 l'organo amministrativo ha proseguito nell'opera di riorganizzazione aziendale e di contenimento dei costi di gestione.

In particolare, l'organo amministrativo ha improntato la propria azione definendo nuovi obiettivi, indirizzi strategici e operativi, in ossequio degli indirizzi stabiliti dal nuovo piano industriale definito di concerto con la capogruppo.

In tal senso, dopo una lunga e faticosa attività di concertazione con la Unicredit Leasing, tramite accordo transattivo sono stati risolti i contratti di locazione finanziaria relativi agli immobili di Palermo ed Acireale e, tramite separato accordo, le parti hanno convenuto il riacquisto degli immobili commerciali siti nel comune di Acireale. Tale accordo, persegue la finalità di conseguire l'obiettivo di una rinnovata ed efficiente gestione delle attività.

Come riportato, in data 28/12/2021 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel la società Imvest S.p.A. ha conferito il ramo d'azienda Short Rent alla controllata Imvest Short Rent Srl, già Angizia Srl, con conseguente aumento del capitale alla pari per euro 100.000,00, tale conferimento ha avuto effetto dal 10 gennaio 2022

Il conferito ramo d'azienda Short Rent ha per oggetto l'attività di affittacamere per brevi soggiorni di case e appartamenti per vacanze, gli elementi che lo costituiscono sono:

- i. Immobilizzazioni materiali, costituite da un registratore di cassa e due telefoni cellulari utilizzati per lo svolgimento dell'attività;
- ii. Immobilizzazioni finanziarie, costituite dai depositi cauzionali versati in relazione ai contratti di locazione passivi;
- iii. Contratti di locazione passivi;
- iv. Contratti di lavoro dipendente a tempo determinato

Tramite tale conferimento la società Imvest Short Rent S.r.l. ha avviato la attività di gestione di case vacanza ed appartamenti per locazioni di breve e/o lungo periodo e lo svolgimento di attività di affittacamere e "bed and breakfast".

### **MC Real Estate S.p.A.**

Per quanto riguarda la società MC Real Estate S.p.A., a seguito di vari solleciti e richieste di pagamento dello scaduto, poste in essere dall'Amministratore Unico e che sono rimasti privi di qualsivoglia risposta, è stato incaricato un legale per le azioni di recupero dei crediti vantati verso la Fi Mar srl e per le azioni di intimazione di sfratto per morosità.

Con l'ordinanza di rilascio n. cron. 6025/2022 del 07/04/2022, il Tribunale di Roma ha ordinato alla società Fi Mar srl il rilascio dell'immobile sito in Roma in via Sesto Rufo 42.

Sulle unità immobiliari di via Giulia, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM nei confronti della M. C. Real Estate in virtù del mutuo fondiario concesso alla società FI Mar Srl già Spa, che ha venduto gli immobili ipotecati alla Immobiliare Madonna della Neve S.p.A. che a sua volta alienava gli stessi immobili alla M.C. Real Estate S.p.A., la quale dichiarava di accollarsi il mutuo. Tuttavia, si rileva che, anche nell'ipotesi di mancata vendita della partecipazione MC Real Estate, il non incasso della prevista entrata finanziaria non avrà un impatto significativo sull'equilibrio finanziario di Gruppo. Tenuto conto dei valori dei beni immobili di proprietà della suddetta partecipata e la sua posizione debitoria complessiva, anche in caso di conclusione delle procedure esecutive in corso prima dell'ipotizzata cessione, il presumibile valore di realizzo dei suddetti beni immobili è superiore alla posizione debitoria, come attestato da perizie di un esperto indipendente e, pertanto, non è previsto alcun impatto finanziario negativo per il Gruppo anche in quest'ultima ipotesi.

## Emergenza sanitaria per Coronavirus (CoVid-19) 2020 e conflitto Russia Ucraina

La Capogruppo e le altre società hanno seguito con molta attenzione gli sviluppi della diffusione del COVID-19 e ha adottato tutte le necessarie misure di prevenzione, controllo e contenimento della pandemia del rischio contagio, presso le proprie sedi operative.

La Capogruppo e le altre società hanno quindi provveduto all'adozione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione da virus Covid-19 nei luoghi di lavoro.

Inoltre, in relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né nel mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas.

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

### Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>2.218.739</b>	<b>32,17 %</b>	<b>2.850.436</b>	<b>22,62 %</b>	<b>(631.697)</b>	<b>(22,16) %</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>444.895</b>	<b>6,45 %</b>	<b>38.259</b>	<b>0,30 %</b>	<b>406.636</b>	<b>1.062,85 %</b>
Disponibilità liquide	444.895	6,45 %	38.259	0,30 %	406.636	1.062,85 %
<b>Liquidità differite</b>	<b>994.470</b>	<b>14,42 %</b>	<b>1.054.256</b>	<b>8,37 %</b>	<b>(59.786)</b>	<b>(5,67) %</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	989.816	14,35 %	941.874	7,48 %	47.942	5,09 %
Crediti immobilizzati a breve termine			90		(90)	(100,00) %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	4.654	0,07 %	112.292	0,89 %	(107.638)	(95,86) %
Rimanenze	779.374	11,30 %	1.757.921	13,95 %	(978.547)	(55,67) %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>4.679.069</b>	<b>67,83 %</b>	<b>9.748.235</b>	<b>77,38 %</b>	<b>(5.069.166)</b>	<b>(52,00) %</b>
Immobilizzazioni immateriali	10.934	0,16 %	34.293	0,27 %	(23.359)	(68,12) %
Immobilizzazioni materiali	4.456.409	64,61 %	9.499.768	75,40 %	(5.043.359)	(53,09) %
Immobilizzazioni finanziarie	10.000	0,14 %	10.000	0,08 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	201.726	2,92 %	204.174	1,62 %	(2.448)	(1,20) %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>6.897.808</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12.598.671</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(5.700.863)</b>	<b>(45,25) %</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>5.399.647</b>	<b>78,28 %</b>	<b>6.406.530</b>	<b>50,85 %</b>	<b>(1.006.883)</b>	<b>(15,72) %</b>
Debiti a breve termine	5.386.378	78,09 %	6.391.256	50,73 %	(1.004.878)	(15,72) %
Ratei e risconti	13.269	0,19 %	15.274	0,12 %	(2.005)	(13,13) %
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>1.127.384</b>	<b>16,34 %</b>	<b>3.288.195</b>	<b>26,10 %</b>	<b>(2.160.811)</b>	<b>(65,71) %</b>
Debiti a m/l termine	86.489	1,25 %	416.072	3,30 %	(329.583)	(79,21) %
Fondi per rischi e oneri	1.037.250	15,04 %	2.851.588	22,63 %	(1.814.338)	(63,63) %
TFR	3.645	0,05 %	20.535	0,16 %	(16.890)	(82,25) %
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>370.777</b>	<b>5,38 %</b>	<b>2.903.946</b>	<b>23,05 %</b>	<b>(2.533.169)</b>	<b>(87,23) %</b>
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>370.777</b>	<b>5,38 %</b>	<b>2.903.946</b>	<b>23,05 %</b>	<b>(2.533.169)</b>	<b>(87,23) %</b>
Capitale	16.933.942	245,50 %	14.168.942	112,46 %	2.765.000	19,51 %
Riserve	(85.964)	(1,25) %	(434.527)	(3,45) %	348.563	80,22 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	(162,07) %	(3.795.708)	(30,13) %	(7.383.320)	(194,52) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.298.173)	(76,81) %	(7.034.761)	(55,84) %	1.736.588	24,69 %
<b>Patrimonio netto di terzi</b>						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>6.897.808</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12.598.671</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(5.700.863)</b>	<b>(45,25) %</b>

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	444.895,00	38.247,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	337.330,00	337.330,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)		
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)</b>	<b>782.225,00</b>	<b>375.577,00</b>
d) Passività finanziarie a breve	2.370.837,00	22.620,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine	69.054,00	3.185.137,00
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)</b>	<b>2.439.891,00</b>	<b>3.207.757,00</b>
<b>Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO</b>		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	1.925.942,00-	15.627,00
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	1.588.612,00-	352.957,00

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
<b>Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO</b>		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	1.994.996,00-	3.169.510,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	1.657.666,00-	2.832.180,00-
<b>Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)</b>	<b>1.657.666,00-</b>	<b>2.832.180,00-</b>

## Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione del Gruppo, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

### Conto Economico

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.644.439</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.472.611</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.171.828</b>	<b>79,57 %</b>
- Consumi di materie prime	1.233.640	46,65 %	124.530	8,46 %	1.109.110	890,64 %
- Spese generali	1.689.598	63,89 %	1.130.648	76,78 %	558.950	49,44 %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(278.799)</b>	<b>(10,54) %</b>	<b>217.433</b>	<b>14,77 %</b>	<b>(496.232)</b>	<b>(228,22) %</b>
- Altri ricavi	209.629	7,93 %	51.657	3,51 %	157.972	305,81 %
- Costo del personale	163.988	6,20 %	71.451	4,85 %	92.537	129,51 %
- Accantonamenti			1.106.473	75,14 %	(1.106.473)	(100,00) %
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(652.416)</b>	<b>(24,67) %</b>	<b>(1.012.148)</b>	<b>(68,73) %</b>	<b>359.732</b>	<b>35,54 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	4.831	0,18 %	5.274.024	358,14 %	(5.269.193)	(99,91) %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>(657.247)</b>	<b>(24,85) %</b>	<b>(6.286.172)</b>	<b>(426,87) %</b>	<b>5.628.925</b>	<b>89,54 %</b>
+ Altri ricavi	209.629	7,93 %	51.657	3,51 %	157.972	305,81 %
- Oneri diversi di gestione	7.271.057	274,96 %	358.163	24,32 %	6.912.894	1.930,10 %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(7.718.675)</b>	<b>(291,88) %</b>	<b>(6.592.678)</b>	<b>(447,69) %</b>	<b>(1.125.997)</b>	<b>(17,08) %</b>
+ Proventi finanziari	48.766	1,84 %	3		48.763	1.625.433,33 %
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>(7.669.909)</b>	<b>(290,04) %</b>	<b>(6.592.675)</b>	<b>(447,69) %</b>	<b>(1.077.234)</b>	<b>(16,34) %</b>
+ Oneri finanziari	(245.053)	(9,27) %	(331.309)	(22,50) %	86.256	26,03 %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(7.914.962)</b>	<b>(299,31) %</b>	<b>(6.923.984)</b>	<b>(470,18) %</b>	<b>(990.978)</b>	<b>(14,31) %</b>

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
<b>+ Quota ex area straordinaria</b>	<b>825.616</b>	<b>31,22 %</b>			<b>825.616</b>	
REDDITO ANTE IMPOSTE	(7.089.346)	(268,09) %	(6.923.984)	(470,18) %	(165.362)	(2,39) %
<b>- Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>(1.791.173)</b>	<b>(67,73) %</b>	<b>110.777</b>	<b>7,52 %</b>	<b>(1.901.950)</b>	<b>(1.716,92) %</b>
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(5.298.173)</b>	<b>(200,35) %</b>	<b>(7.034.761)</b>	<b>(477,71) %</b>	<b>1.736.588</b>	<b>24,69 %</b>

## Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
EBITDA	(4.995.264)	(212.181)	2.254%
EBITDA Adjusted (al netto di sopravvenienze attive e passive non ricorrenti)	(875.547)		
EBIT	(5.000.095)	(6.592.678)	(24%)

## Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

### Principali rischi e incertezze a cui sono esposte le società del Gruppo

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui il Gruppo è esposto:

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo è esposto a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, il Gruppo ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dal Gruppo).

Nell'ambito dei rischi di impresa, i principali rischi identificati, monitorati e gestiti dalla società sono i seguenti:

- rischi legati alla gestione finanziaria;
- rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;
- rischi di credito;

rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi. Rischi legati alla gestione finanziaria

Alla data di approvazione del presente progetto di bilancio consolidato del Gruppo non insistono particolari rischi di liquidità e tasso di interesse.

Le esigenze di cassa si limitano alla normale operatività delle società del Gruppo che in virtù della esigua consistenza di personale e della bassa numerosità delle transazioni non generano un particolare fabbisogno di liquidità.

Pertanto, il Gruppo per le proprie esigenze di liquidità utilizza i normali canali bancari per la raccolta di provviste finanziarie e non detiene strumenti finanziari derivati in portafoglio per attività di trading o per copertura di rischi.

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

Il Gruppo utilizza diverse forme di finanziamento per supportare i propri investimenti; pertanto variazioni importanti nei livelli dei tassi di interesse potrebbero comportare significativi incrementi/decrementi nel costo dei finanziamenti. Per mitigare i rischi sopra esposti la raccolta della Società, ove possibile ed opportuno, viene effettuata a tasso variabile. Ove opportuno, il Gruppo potrà ricorrere a strumenti finanziari di copertura valutando periodicamente l'opportunità di effettuare coperture generiche/specifiche.

Rischi di credito

Anche in seguito alle svalutazioni adottate nel corso del precedente esercizio, i crediti commerciali del Gruppo non presentano una particolare connotazione di rischio legato al loro recupero. Non sono pertanto poste in essere operazioni di gestione in tal senso.

## **Principali indicatori non finanziari**

---

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

## **Informativa sull'ambiente**

---

Si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

## **Informazioni sulla gestione del personale**

---

Ai fini di una migliore comprensione della situazione del gruppo e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

Per quanto riguarda la pandemia Covid-19, sono state messe in atto numerose iniziative di contenimento della diffusione del virus e in particolare, per la sicurezza del personale, è stato adottato uno specifico protocollo, con:

- misurazione della temperatura all'ingresso in azienda;
- distribuzione di liquidi detergenti;
- utilizzo, laddove possibile, del lavoro da remoto (cosiddetto "smart working");
- pulizia e sanificazione periodica dei locali di lavoro, delle postazioni e delle aree comuni;
- Inoltre sono stati ridotti o, in alcuni casi, annullati i viaggi di lavoro e le trasferte, laddove non strettamente necessari.

## **Attività di ricerca e sviluppo**

---

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile.

Il Consiglio di Amministrazione aggiornato la Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, al fine di recepire le modifiche disposte a seguito della delibera n. 21624 di Consob del 10 dicembre 2020, come indicato dall'Avviso n.22008 pubblicato da Borsa Italiana S.p.A. in data 25 giugno 2021.

La Procedura per le Operazioni con Parti Correlate aggiornata è disponibile sul sito internet della Società [www.imvest.it](http://www.imvest.it), sezione Governance/Documenti Societari, nonché sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it), sezione Azioni/Documenti.

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge sulla base della reciproca convenienza economica.

Si evidenzia, altresì, che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali con effetti significativi sul conto economico della Società e sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti.

Nei prospetti che seguono sono riportati i rapporti con le parti correlate

### Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazione assoluta
verso imprese collegate	210.507	210.507	-
<i>Totale</i>	<i>210.507</i>	<i>210.507</i>	<i>-</i>

### Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazione assoluta
debiti verso imprese collegate	272.991	269.487	3.504
debiti verso controllanti	-	123.752	123.752-
<i>Totale</i>	<i>272.991</i>	<i>393.239</i>	<i>120.248-</i>

I debiti ed i crediti verso le imprese collegate si riferiscono:

- Domus Liciniae S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro.

Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro.

## Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio della Capogruppo chiuso al 31 dicembre 2020, tenutasi il 25 giugno 2021, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccipito all'ipotesi, supportata dalla prevalente dottrina, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal

bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio di euro 7.383.320, sia per le perdite portate a nuovo di euro 3.795.708.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale 2021, considerato che le perdite pregresse risultano interamente sterilizzate, non sussiste la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile, pertanto, l'Organo Amministrativo ha proposto il riporto a nuovo di tale perdita.

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si segnala che, in linea con le politiche gestionali imposte nei precedenti periodi ed in previsione del consolidamento della clientela e l'acquisizione di nuovi mercati di sbocco attraverso iniziative volte ad un rafforzamento dell'organizzazione commerciale, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate.

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale, non prevedendosi significative incertezze alla luce di quanto riportato di seguito.

Il Consiglio di Amministrazione ha elaborato ed approvato il nuovo piano industriale del Gruppo IMVEST per il periodo 2022-2024 basato su un modello business per l'erogazione di servizi di "Real Estate integrati", in aree di business su cui la società ha concentrato le proprie attività negli ultimi mesi, ed in particolare trading immobiliare, affitti brevi, ed agency, il tutto in grado già di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

In particolare, lo sviluppo strategico riguarderà il rafforzamento delle seguenti linee di business:

- **Trading & Asset Management:** la quale comprende le attività di trading di asset immobiliari commerciali e residenziali ad alta diversificazione e redditività;
- **Short/Long Rentals:** la quale attualmente comprende l'attività di gestione di affitti turistici localizzati sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare divenendo attività di gestione multi-asset di short-term rentals e affitti turistici, estesa su tutto il territorio nazionale;
- **Brokerage & Agency:** interamente dedicate all'erogazione di servizi di agency, brokerage e active management, con i quali la società gestisce l'intero ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati, alla vendita sul mercato degli asset.

È inoltre previsto il lancio di nuove iniziative tecnologiche ad alto valore aggiunto, attualmente in corso di sviluppo. Prevediamo infatti di introdurre una piattaforma tecnologica innovativa disegnata intorno alle esigenze del settore immobiliare: un ecosistema in cloud pensato per digitalizzare sia la gestione immobiliare dal punto di vista finanziario ed operativo, attraverso funzionalità avanzate di portfolio e property management, attraverso le quali sarà possibile gestire e monitorare i flussi finanziari di interi portafogli immobiliari e quindi programmare la strategia operativa in tempo reale, sia dal punto di vista tecnico e funzionale, grazie ad una piattaforma dedicata al facility management e building automation, altamente scalabile e quindi applicabile sia al singolo asset che a portafogli di asset. Attraverso quest'ultima, sarà infatti possibile monitorare in tempo reale il profilo e la performance tecnica di uno o più asset, inclusi i consumi energetici, gli accessi, e tutte le metriche relative a tutte le applicazioni tecniche interconnesse di edifici residenziali e commerciali. In particolare, per il 2022 le operazioni che sono già in corso di definizione della capogruppo sono:

- l'operazione immobiliare "Noverasco", per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze;
- l'operazione immobiliare "Il Salico" per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 1 unità immobiliare residenziale e relative pertinenze;

La società Invest Short Rent Srl già Angizia S.r.l., continuando l'attività di locazione degli immobili di Acireale, ha avviato la nuova attività di short rent ed ha locato altre due strutture ricettive oltre quelle già conferite dalla Capogruppo. Si prevede che già a partire dai primi mesi del 2023 le strutture possano raggiungere raggiungerà i massimi livelli operativi tenendo conto anche delle politiche di contrasto del perdurare della pandemia Covid-19.

Si segnala infine che successivamente alla chiusura dell'esercizio la Capogruppo ha convertito n. 74 obbligazioni dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 370.000 e sono state emesse n. 60 nuove obbligazioni dal valore nominale complessivo di € 600.000.

La redditività sarà inoltre incrementata dalla Società neo costituita Invest Dire Srl attraverso le attività di intermediazione immobiliare.

Si evidenzia, inoltre, che, sempre con l'obiettivo di proseguire lo sviluppo strategico del Gruppo anche mediante sinergie e partnership con soggetti terzi interessati ad investire nella crescita del Gruppo, è intenzione del Consiglio di Amministrazione procedere all'esecuzione, anche in diverse tranche, della delega allo stesso conferita dall'Assemblea straordinaria del 30 giugno 2021, e dunque procedere a potenziali operazioni sul capitale, entro i limiti e l'importo massimo definiti dalla delega stessa, che permettano l'ingresso di soggetti terzi di comprovata esperienza nel settore finanziario ed immobiliare, e dunque ritenuti fortemente strategici per lo sviluppo del Gruppo, anche nell'ottica dell'opportunità di sviluppare eventuali sinergie e/o attività congiunte che potrebbero avere effetti positivi sui risultati economici futuri della Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 10 giugno 2022, in esecuzione parziale della delega del 30 giugno 2021, ha deliberato un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentoottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile.

Tale aumento di capitale è stato sottoscritto da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd (gli "Investitori"), in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentaduemila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare, per complessivi euro 696.784,14.

Per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico:

- si rammenta l'intervenuto aumento di capitale per complessivi Euro 696.784,14
- si specifica che in relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, la società non opera né nel mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas.

Eventuali ulteriori impatti sull'evoluzione futura della gestione aziendale dovranno essere rivalutati durante l'anno in corso anche alla luce dell'evoluzione e della durata della pandemia Covid-19, a livello nazionale e internazionale.

Inoltre, sempre a causa del perdurare della pandemia Covid-19, si segnala che l'attività di short rent avviata nei primi mesi del 2021 ha inevitabilmente scontato gli effetti delle limitazioni al movimento delle persone imposte dai governi a livello globale, ciononostante tali limitazioni non hanno impedito l'avvio delle attività inerenti l'attività di short rent, che si prevede raggiungerà i massimi livelli operativi già a partire dai primi mesi del 2023.

Gli organi societari terranno comunque monitorata costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine. Contestualmente, saranno adottati i provvedimenti ritenuti più utili e opportuni per garantire la continuità aziendale.

## **Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio**

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale

## **Conclusioni**

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale 2021, considerato che le perdite pregresse risultano interamente sterilizzate, non sussiste la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile, pertanto l'Organo Amministrativo della Capogruppo ha proposto il riporto a nuovo di tale perdita.

Milano, 26 maggio 2022





IMVEST S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi  
dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della IMVEST S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo IMVEST S.p.A. (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società IMVEST S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Continuità aziendale" della nota integrativa, in cui gli Amministratori indicano quanto segue:

- *"L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio della Capogruppo chiuso al 31 dicembre 2020, tenutasi il 25 giugno 2021, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025. Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea tenutasi il 25 giugno 2021, si è eccettuato all'ipotesi, supportata dalla prevalente dottrina, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio di euro 7.383.320, sia per le perdite portate a nuovo di euro 3.795.708.*

*Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale 2021, considerato che le perdite pregresse risultano interamente sterilizzate, non sussiste la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile, pertanto, l'Organo Amministrativo ha proposto il riporto a nuovo di tale perdita".*

- *"Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, si rappresenta che la consistenza di cassa alla data di approvazione del bilancio, riveniente anche dai recenti aumenti di capitale, unitamente alla possibilità di tirare ulteriori tranches del prestito obbligazionario convertibile, sottoscritto il 10 luglio 2020, è in grado di sostenere la continuità aziendale in ottica conservativa, ovvero ipotizzando un contenimento degli investimenti previsti. In particolare, considerando acquisite le operazioni già poste in essere nel primo periodo dell'anno 2022 o in corso di definizione e non impegnandosi finanziariamente su nuovi progetti e/o investimenti, si evidenzia che la Società è in grado di mantenere il proprio equilibrio finanziario almeno fino al primo semestre dell'anno 2023, facendo fronte ai propri impegni. Gli organi societari terranno comunque monitorata costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine. Contestualmente, saranno adottati i provvedimenti ritenuti più utili e opportuni per garantire la continuità aziendale".*

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

#### **Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo IMVEST S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

#### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della IMVEST S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

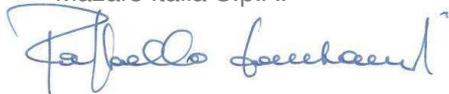
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 30 giugno 2022

Mazars Italia S.p.A.



Raffaello Lombardi  
Socio – Revisore legale