

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

la presente relazione accompagna il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 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 AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale (nel seguito "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 AIM Italia 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:

- 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.

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.

Si fa presente che i dati riportati nella presente relazione sono esposti in migliaia di euro.

Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera la società¹

La società opera nel settore del mercato immobiliare in Italia e, in particolare, nella compravendita e nella locazione di immobili a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nell'indagine condotta presso 1.269 agenti immobiliari dal 13 gennaio al 10 febbraio 2021, la quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel quarto trimestre 2020 è nuovamente salita, attestandosi quasi sui valori di un anno prima. La maggior parte degli operatori riferisce una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto alla precedente rilevazione e un terzo del campione segnala quotazioni in diminuzione. I giudizi sulle condizioni della domanda e sull'andamento dei nuovi incarichi a vendere sono peggiorati; i tempi di vendita sono rimasti stabili, ma a fronte di un lieve incremento dello sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore. Si conferma l'indicazione secondo cui, dopo lo scoppio della pandemia legata al virus CoVid-19, sarebbe aumentata la dimensione media delle abitazioni oggetto di compravendita.

Le prospettive sono migliorate, sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale, pur rimanendo in entrambi i casi prevalenti le attese negative. La maggior parte degli agenti prevede effetti negativi della pandemia sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita; per poco meno di un terzo del campione tali effetti si protrarrebbero fino alla metà del 2022.

La quasi totalità delle case vendute era libera; la maggior parte risultava abitabile, ma parzialmente da ristrutturare (74,6 per cento, contro 18,2 di quelle nuove o in ottimo stato) e di tipologia signorile o civile (53,6 per cento, contro 39,5 di tipologia economica o popolare). La classe energetica degli immobili è in genere bassa, ma in lieve miglioramento rispetto a un anno prima. Il 46,2 per cento dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari, il 32,9 cambiare abitazione, il 15,8 cercava una seconda casa a fini di investimento.

Le difficoltà nell'organizzare le visite alle abitazioni a causa delle misure restrittive per contrastare la pandemia o della paura del contagio hanno avuto un impatto rilevante sull'attività di intermediazione per più di un quarto delle agenzie intervistate; per quasi il 60 per cento l'effetto è stato basso o medio, anche grazie al ricorso a strumenti telematici e digitali.

¹ Osservatorio immobiliare Agenzia entrate

Solo il 16,1 per cento degli intervistati ritiene di non aver subito limitazioni nelle visite.

Il saldo tra i giudizi di aumento e di riduzione dei potenziali acquirenti nel quarto trimestre è tornato negativo, seppure su un livello superiore (-12 punti percentuali, da 8,8 nella precedente indagine) a quelli registrati nella prima metà dell'anno in concomitanza con lo scoppio della crisi pandemica (fig. 3). I giudizi sulla domanda sono sfavorevoli sia nelle aree urbane sia in quelle extra cittadine. Il saldo fra la percentuale di agenzie che segnalano un aumento di nuovi incarichi a vendere e la quota di quelle che ne indicano una flessione è fortemente peggiorato (a -29,5 punti percentuali, da -11,8; fig. 3 e tavola); il risultato è lievemente più negativo nelle città. Metà degli agenti ravvisa un numero di incarichi da evadere stabile rispetto al trimestre precedente; la quota di quelli che ne indica una diminuzione è scesa lievemente (al 36,4 per cento, da 37,6). Al contempo è nuovamente diminuita la percentuale di coloro che indicano un incremento delle commesse in essere (13,6 per cento da 19,9).

Andamento della gestione

All'avvio dell'emergenza pandemica era ipotizzabile che le attività di commercializzazione e le trattative in corso proseguissero, anche se con qualche rallentamento e qualche prudenza, dopo l'estate era prevedibile una fase di stasi del mercato immobiliare.

Questo ha impattato sulle attività della società, in particolare nel primo semestre del 2020 a seguito delle limitazioni imposte a livello nazionale e la conseguente interruzione dei lavori avviati nei cantieri di ristrutturazione.

In sintesi 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.

Con riferimento all'operazione immobiliare nell'ambito dell'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co, avviata nel corso dell'esercizio precedente, la Società ha perfezionato la vendita dell'immobile sito in Varese, composto da più unità immobiliari e alla data di redazione della presente è stato stipulato l'atto di compravendita con l'acquirente. Sono in corso le trattative per la cessione dell'immobile sito in Porto Rotondo e la vendita presumibilmente verrà perfezionata nel corso del 2021.

Con riferimento all'operazione immobiliare di ristrutturazione di box, posti autovetture posti motocicli siti in Genova, è da evidenziare che lo stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione ha subito una interruzione a causa del blocco imposto dall'emergenza sanitaria. Tuttavia sono stati perfezionati i preliminari di compravendita di quasi tutte le unite.

Nel corso dell'esercizio sono stati perfezionati gli acquisti di 16 unità immobiliari abitative in Milano via "Pila-Suzani", delle quali 6 unità immobiliari sono già stati perfezionati gli atti di compravendita con gli acquirenti finali.

Le Società controllate Angizia S.r.l. e MC Real Estate S.p.A. che hanno proseguito la loro attività di gestione degli immobili siti, rispettivamente, in Sicilia e in Roma.

Emergenza sanitaria per Coronavirus (CoVid-19) 2020

Nel corso dell'anno 2020 e nei primi mesi dell'anno 2021 l'Italia è stata colpita da un'emergenza di sanità pubblica, di rilevanza internazionale, dovuta al propagarsi di un virus influenzale CoVid-19 che ha inizialmente interessato la Cina ma che poi si è diffuso velocemente in tutta Europa e, con riferimento all'Italia nostro Paese, nel Nord Italia, soprattutto in Lombardia e nelle provincie di Brescia, Bergamo e Milano e, a seguire, in tutto il Paese.

La Società ha 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 Società ha quindi provveduto all'adozione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 nei luoghi di lavoro.

Per mitigare gli effetti negativi della pandemia sulla propria attività operativa, sono state poste in essere diverse azioni finalizzate a mantenere la struttura patrimoniale e finanziaria della Società in condizione di assicurare la continuità dell'attività aziendale.

Principali dati economici consolidati

Il conto economico consolidato riclassificato è presentato di seguito:

	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Variazione
GESTIONE OPERATIVA			
Ricavi netti di vendita	1.420.954	2.370.724	-949.770
Variazione rimanenze semilavorati prodotti finiti	-	-	-
Capitalizzazioni tecniche	-	-	-
Contributi in conto esercizio	9.416	-	9.416
Valore della Produzione	1.430.370	2.370.724	-940.354
Acquisti netti	1.003.330	126.483	876.847
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie e merci	-878.800	509.951	-1.388.751
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.130.648	1.265.439	-134.791
Valore Aggiunto Operativo	175.192	468.851	-293.659
Costo del lavoro	71.451	80.534	-9.083
Margine Operativo Lordo (M.O.L. - EBITDA)	103.741	388.317	-284.576
Ammortamento Immobilizzazioni Materiali	4.708	4.748	-40
Svalutazioni delle immobilizzazioni	4.626.333	3.463.559	1.162.774
Svalutazioni del Circolante	304.893	674.563	-369.670
Accantonamenti Operativi per Rischi ed Oneri	1.106.473	354.693	751.780
Margine Operativo Netto (M.O.N.)	-5.938.666	-4.109.246	-1.829.420
GESTIONE ACCESSORIA			
Altri Ricavi Accessori Diversi	42.241	172.454	-130.213
Oneri Accessori Diversi	358.163	56.728	301.435
Saldo Ricavi/Oneri Diversi	-315.922	115.726	-431.648
Utile/perdita su cambi	-	-	-
Ammortamento Immobilizzazioni Immateriali	4.104	3.259	845
Risultato Ante Gestione Finanziaria	-6.258.692	-3.996.779	-2.261.913
GESTIONE FINANZIARIA			
Proventi da partecipazioni	-	-	-
Altri proventi finanziari	3	-	3
Proventi finanziari	3	-	3
Perdite da investimenti finanziari	333.986	-	333.986
Risultato Ante Oneri finanziari (EBIT)	-6.592.675	-3.996.779	-2.595.896
Oneri finanziari	331.309	4.153	327.156
Risultato Ordinario Ante Imposte	-6.923.984	-4.000.932	-2.923.052
GESTIONE TRIBUTARIA			
Imposte nette correnti	111.018	98.534	12.484
Imposte differite	-241	-	-241
Risultato netto d'esercizio di pertinenza di terzi	-	-	-
Risultato netto d'esercizio di gruppo	-7.034.761	-4.099.466	-2.935.295

Il Valore della produzione è determinato, per la parte dei ricavi della Capogruppo scaturenti dalla gestione

caratteristica dalle vendite degli immobili in Varese e dai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A.

Il risultato operativo consolidato è negativo per 7.034. Imigliaia di euro. Questo risulta significativamente influenzato da una rettifica di valore, operata sugli immobili detenuti dalla controllata MC Real Estate S.p.A. e della controllata Angizia Srl , aderendo alle risultanze peritali nonché, dall'accantonamento al fondo rischi e oneri per il contenzioso instauratosi con l'agenzia delle entrate.

La gestione finanziaria mostra un saldo negativo per 331 migliaia di euro che riflette principalmente le commissioni bancarie per la sottoscrizione del prestito obbligazionario.

Principali dati patrimoniali e finanziari consolidati

Di seguito si riporta il prospetto "Fonti - Impieghi" del Gruppo al 31 dicembre 2020 nel quale sono riportati i principali indicatori patrimoniali e finanziari.

	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Variazione
ATTIVO			
Attivo Immobilizzato			
Immobilizzazioni Immateriali	34.293	26.070	8.223
Immobilizzazioni Materiali nette	9.499.768	12.197.347	-2.697.579
Immobilizzazioni Materiali in corso e acconti	-	-	-
Attivo Finanziario Immobilizzato			
Partecipazioni Immobilizzate	10.000	10.000	-
Titoli e Crediti Finanziari oltre l'esercizio	-	-	-
Crediti Commerciali oltre l'esercizio	-	-	-
Crediti Diversi oltre l'esercizio	204.174	203.933	241
Totale Attivo Finanziario Immobilizzato	214.174	213.933	241
AI) Totale Attivo Immobilizzato	9.748.235	12.437.350	-2.689.115
Attivo Corrente			
Rimanenze	1.757.921	1.184.014	573.907
Crediti commerciali entro l'esercizio	656.647	809.561	-152.914
Titoli e Crediti Finanziari entro l'esercizio	90	-	90
Crediti diversi entro l'esercizio	285.227	439.776	-154.549
Attività Finanziarie	-	-	-
Altre Attività	112.292	-	112.292
Disponibilità Liquide	38.259	145.384	-107.125
Liquidità	1.092.515	1.394.721	-302.206
AC) Totale Attivo Corrente	2.850.436	2.578.735	271.701
AT) Totale Attivo	12.598.671	15.016.085	-2.417.414
PASSIVO			
Patrimonio Netto			
Capitale Sociale	14.168.942	13.143.942	1.025.000
Versamenti in conto Capitale	-	-	-
Versamenti Soci ancora dovuti	-	-	-
Riserva Sovrapprezzo Azioni	-	-	-
Capitale Versato	14.168.942	13.143.942	1.025.000
Riserve Nette	-4.230.235	-2.068.084	-2.162.151
Patrimonio netto di pertinenza di terzi	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di gruppo	-7.034.761	-4.099.466	-2.935.295
Utile da distribuire	-	-	-
Risultato dell'Esercizio a Riserva	-7.034.761	-4.099.466	-2.935.295

PN) Patrimonio Netto	2.903.946	6.976.392	-4.072.446
Fondi Rischi ed Oneri	2.851.588	2.247.657	603.931
Fondo Trattamento Fine Rapporto	20.535	16.492	4.043
Fondi Accantonati	2.872.123	2.264.149	607.974
Obbligazioni Nette oltre l'esercizio	275.000	-	275.000
Debiti Finanziari verso Soci oltre l'esercizio	-	-	-
Debiti Finanziari verso Banche oltre l'esercizio	-	-	-
Debiti Finanziari verso Altri Finanziatori oltre l'esercizio	335.621	335.621	-
Debiti Commerciali oltre l'esercizio	79.339	-	79.339
Debiti Diversi oltre l'esercizio	1.112	1.424.100	-1.422.988
Debiti Consolidati	691.072	1.759.721	-1.068.649
CP) Capitali Permanenti	6.467.141	11.000.262	-4.533.121
Debiti Finanziari verso Banche entro l'esercizio	22.658	127.850	-105.192
Debiti Finanziari verso Altri Finanziatori entro l'esercizio	820.532	415.487	405.045
Debiti Finanziari entro l'esercizio	843.190	543.337	299.853
Debiti Commerciali entro l'esercizio	969.955	715.541	254.414
Debiti Tributari e Fondo Imposte entro l'esercizio	1.362.859	916.076	446.783
Debiti Diversi entro l'esercizio	2.940.252	1.834.210	1.106.042
Altre Passività	15.274	6.659	8.615
PC) Passivo Corrente	6.131.530	4.015.823	2.115.707
NP) Totale Netto e Passivo	12.598.671	15.016.085	-2.417.414

Immobilizzazioni: Le immobilizzazioni materiali, pari a 12.495 migliaia di euro, sono costituite principalmente dagli attivi compresi nel ramo d'azienda conferito nel dicembre 2014 nella controllata al 100% Angizia S.r.l. e dagli immobili facenti capo alla controllata al 100% M.C. Real Estate S.p.A.

I valori immobiliari di entrambe le società sono state oggetto di rettifica, aderendo in tal modo alle risultanze peritali.

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 10 migliaia e si riferiscono alle partecipazioni detenute nelle società consortili Domus Liciniae e Domus Tiburtina del valore di euro 5 migliaia pari al 50% del Capitale per ciascuna.

Rimanenze di magazzino: le rimanenze pari a 1.757 migliaia di euro si riferiscono agli immobili di proprietà della Angizia S.r.l., afferente le attività localizzate in Sicilia e degli immobili di Milano via "Pila Suzzani" acquistati dalla capogruppo" alla fine del 2020.

La posizione finanziaria netta a medio lungo termine è costituita essenzialmente da mutui ipotecari in capo alle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A..

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione afferenti alla Capogruppo ma con evidenti riflessi su tutto il Gruppo Invest.

La Capogruppo sta proseguendo le iniziative immobiliari avviate nel corso dell'esercizio 2020. In particolare, il cantiere in Genova per interventi di riqualificazione dinumero quindici box auto destinati alla vendita, ha dovuto interrompere i lavori in conseguenza dell'emergenza Covid-19. I lavori sono ripartiti, in accordo con le disposizioni in materia di ripresa dell'attività di lavoro, in modo tale da consentire il completamento degli interventi e le successive vendite.

Alla data di redazione della presente il Gruppo sta monitorando l'evoluzione dell'emergenza sanitaria del Covid-19, che, sta impattando sulle attività economiche a livello globale, e valutando le possibili conseguenze sul versante economico allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione.

Tali fattori di instabilità al momento sono stati considerati come eventi che non comportano rettifiche sui saldi di bilancio (*non adjusting events*) - ai sensi dello O.I.C.29 paragrafo 59.b.

Inoltre, in data 13 aprile 2021, in seguito alle intervenute dimissioni del dott. Giacomo Capizzi, il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo ha nominato, con procedura di cooptazione ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, il dott. Raffaele Israilovici, Presidente e Amministratore Delegato della Società.

Infine si evidenzia che nel corso del 2021, anche alla luce delle linee guida del Piano Industriale in corso di formazione, sono state avviate alcune attività coerenti con le suddette linee guida. In particolare:

1. individuazione di unità immobiliari da destinare all'attività di "Affitti a Breve Termine" (Case Vacanze) , principalmente nella città di Milano, per le quali sono in corso di formalizzazione i relativi contratti di locazione;
2. avviamento delle trattative per la definizione di un contratto di affitto di un ramo d'azienda relativo all'attività di intermediazione immobiliare facente capo ad un primario soggetto del settore.

Evoluzione prevedibile della gestione e Continuità aziendale

A seguito della perdita realizzata nell'esercizio 2020 dalla società capogruppo, si rendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 2446 c.c. al bilancio chiuso al 31 dicembre 2020. L'organo amministrativo della capogruppo ha ritenuto opportuno usufruire del differimento alla copertura entro i cinque esercizi successivi ovvero fino al bilancio che si chiude con l'esercizio 2025. Si ricorda che la sospensione dall'obbligo di ripianare la perdita inizialmente era stata prevista per il solo esercizio 2020 (art. 6, D.L. n. 23/2020), salvo poi essere prorogata con la Legge Finanziaria 2021 fino ai cinque esercizi successivi e senza obbligo di produrre lo scioglimento della società ex art. 2484 del C.c.

Gli Amministratori della capogruppo 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 presupposto della continuità aziendale è stato verificato dagli amministratori in base al nuovo Piano industriale 2021-2025 della capogruppo in corso di approvazione, le cui linee guida prevedono:

- incrementi di redditività conseguenti al progressivo sviluppo del fatturato con un incremento della marginalità dello stesso;
- il sostegno finanziario del piano con i flussi di cassa derivanti dalla gestione ordinaria e dal completamento delle operazioni di emissione del prestito obbligazionario in essere.

In particolare, per il 2021 le operazioni che sono già in corso di definizione sono:

1. conclusione di alcune operazioni di frazionamento immobiliare (Genova e Milano);
2. inizio dell'attività di "affitti a breve termine" (Case Vacanze) con un portafoglio immobiliare che potrebbe arrivare già a 20 unità entro il 31 dicembre 2021. Al riguardo si precisa che sono già in corso di formalizzazione alcuni contratti di locazione immobiliare funzionali a tale attività;
3. affitto di un ramo d'azienda relativo all'attività di intermediazione immobiliare da un primario soggetto del settore, finalizzata all'acquisizione di tale ramo nel breve periodo. Per tale operazione sono già in corso delle trattative con la controparte e i relativi professionisti per poter definire il contratto entro il 15 luglio 2021.

Inoltre, è in corso di analisi la possibilità di acquisire un portafoglio immobiliare entro il la fine dell'anno 2021 o nel primo semestre del 2022, con la successiva vendita frazionata dello stesso.

I flussi di cassa attesi e le ipotesi connesse al piano in corso di formazione consentiranno alla Società di rispettare i propri impegni finanziari nei prossimi 12 mesi.

L'approvazione da parte del Consiglio di amministrazione di detto piano industriale 2021-2025, in via di stesura definitiva, è prevista entro fine giugno 2021.

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

Operazioni con parti correlate

Il Consiglio di Amministrazione della IMVEST S.p.A., ai sensi del Regolamento AIM Italia 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.

Come richiesto dall'art. 2428, comma 3, n. 2, C.c. si evidenziano i rapporti che la società ha intrattenuto con imprese, collegate, controllanti e consociate come di seguito dettagliato:

Partecipate e Altre parti correlate	Crediti	Debiti
Domus Tiburtina s.c.r.l.	143.654	154.255
Domus Liciniae s.c.r.l.	66.853	115.232
Meti Capital S.p.A.	0	136.752
TOTALE	210.507	406.239

- 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.

Meti Capital S.p.A. detiene una partecipazione nella Imvest S.p.a. i costi, si riferiscono alle iniziative immobiliari in Bologna i cui lavori di riqualificazione sono stati affidati alla Meti Capital S.p.A. Tra la voce dei Debiti verso Meti Capital S.p.A. è ricompreso un importo pari a 113 migliaia di euro di cui 13.000 per pagamenti a titolo di anticipazione effettuati dalla stessa in favore della Società e 100.000 quale debito relativa a caparra.

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 AIM Italia 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.

Direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis codice civile, si precisa che la Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra compagine societaria, in quanto tutte le decisioni aziendali sono prese autonomamente dal Consiglio di Amministrazione.

Attività di Ricerca e sviluppo

Si segnala che anche nell'esercizio in esame nessuna attività di ricerca e sviluppo è stata effettuata.

Politica di gestione del rischio finanziario

Di seguito vengono fornite informazioni relativamente agli obiettivi e alle politiche del Gruppo in materia di gestione del rischio finanziario, all'esposizione del Gruppo alle diverse fattispecie di rischio, nonché alle principali tecniche di copertura dei rischi stessi.

Fabbisogno finanziario, rischio di tasso di interesse, rischio di liquidità

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

Rischio di cambio

Il Gruppo non effettua normalmente transazioni in valute diverse dall'Euro e pertanto non è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di cambio.

Rischio di credito

Anche in seguito alle svalutazioni descritte nel commento della situazione economica, patrimoniale e finanziaria sopra riportato, 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.

Informazioni sul personale e sull'ambiente, sicurezza e salute sul luogo di lavoro

Al fine di adempiere alle disposizioni richiamate dal Decreto Legislativo 32/2007, in merito alle informazioni relative al personale dipendente ed all'impatto sull'ambiente, si precisa che nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati:

- casi di morti, infortuni e/o addebiti alla Società per effetto di malattie professionali e cause di *mobbing* per cui la Società è stata dichiarata responsabile;
- danni causati all'ambiente, sanzioni per reati o danni ambientali, emissioni gas ad effetto serra.

Le aziende del Gruppo non praticano alcuna forma di discriminazione in base all'appartenenza politica, sindacale, religiosa, non attuano alcuna forma di coercizione fisica, mentale e considerano il proprio personale come bene primario per il raggiungimento degli obiettivi economici e sociali.

La sicurezza e la tutela della salute negli ambienti di lavoro rappresentano, insieme alla tutela dell'ambiente naturale, temi di interesse prioritario per il Gruppo.

Alla data del 31/12/2020 il Gruppo IMVEST ha due dipendenti in forza in capo alla controllata Angizia S.r.l..

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'art. 45 del D.L. 5/2012 che ha soppresso la lett. g) del comma 1 ed abrogato il comma 1-bis, dell'art. 34 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n.196 Codice in materia di protezione dei dati personali, si dichiara che non è stato predisposto o aggiornato il Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS) in quanto la società non è soggetta all'obbligo di redazione del DPS.

Roma, il 20/05/2021


Per il Consiglio di
Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dott. Raffaele Israilovici

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020

Il Bilancio Consolidato del Gruppo Invest (di seguito anche il “Gruppo”), redatto secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica, si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale Consolidato, Conto Economico Consolidato, Rendiconto Finanziario Consolidato e Nota integrativa. Il Bilancio consolidato fa riferimento all'esercizio 1 gennaio 2020 - 31 dicembre 2020.

In seguito ai cambiamenti introdotti dal regolamento del mercato AIM Italia, in vigore dal 15 Settembre 2014, Invest S.p.A. è tenuta, a decorrere dall'esercizio 2014, a redigere il bilancio consolidato. Borsa italiana ha, infatti, previsto che gli emittenti AIM Italia 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 presente bilancio consolidato è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. Per gli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi di redazione si rimanda a quanto commentato in maggiore dettaglio al successivo paragrafo “Applicazione dei nuovi principi contabili OIC” della presente Nota Integrativa.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale consolidato, del Conto Economico consolidato e del Rendiconto Finanziario consolidato sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2020. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Tutti i valori sono esposti in migliaia di Euro, salvo ove diversamente specificato.

A partire dal presente bilancio, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Per quanto riguarda l'attività e i rischi del Gruppo, i fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, l'evoluzione prevedibile della gestione e le informazioni relative alle operazioni intercorse con parti correlate si fa rinvio a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

Il Gruppo non è soggetto a direzione e coordinamento.

Il presente bilancio è sottoposto a revisione legale da parte della società di revisione Mazars Italia S.p.A.

Principi e Area di consolidamento

Il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020 include la capogruppo Invest S.p.A. (nel seguito anche “Invest” o “Capogruppo”), nonché le partecipate indicate nell'allegato 5, “Partecipazioni e area di consolidamento”. Il perimetro di consolidamento è rappresentato dalle seguenti società:

- 1) Angizia S.r.l. che è controllata dalla Società, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società creata per la gestione delle attività immobiliari localizzate in Sicilia;
- 2) MC Real Estate S.p.A. controllata dalla Società, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società conferita nel corso del 2015 mediante aumento di capitale, che detiene la gestione delle attività immobiliari localizzate in Roma.

Principi di consolidamento

Sono considerate società controllate, che quindi vengono consolidate con il metodo descritto nel seguito:

- 1) le società in cui un'altra società dispone della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria;
- 2) le società in cui un'altra società dispone di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria;

3) le società che sono sotto influenza dominante di un'altra società in virtù di particolari vincoli contrattuali con essa.

Ai fini dell'applicazione dei numeri 1) e 2) si computano anche i voti spettanti a società controllate, a società fiduciarie e a persona interposta: non si computano i voti spettanti per conto di terzi.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere. I bilanci oggetto di consolidamento sono redatti al 31 dicembre 2020, ovvero alla data di riferimento del Bilancio consolidato, e sono generalmente quelli appositamente predisposti e approvati dagli Organi Amministrativi delle singole società, opportunamente rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo. Non sono incluse nel Bilancio consolidato le controllate inattive o che generano un volume di affari non significativo, in quanto la loro incidenza sui valori del Bilancio consolidato del Gruppo non è rilevante. Le società controllate escluse dall'area di consolidamento sono valutate al costo, ridotto per perdite di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nel futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute.

Il metodo di consolidamento prevede che:

- il valore contabile delle partecipazioni nelle società incluse nell'area di consolidamento viene eliminato contro il relativo patrimonio netto di competenza a fronte delle attività e passività delle partecipate secondo il metodo dell'integrazione globale, evidenziando separatamente il patrimonio netto ed il risultato dell'esercizio di spettanza di terzi.
- La differenza tra il valore della partecipazione ed il patrimonio netto contabile delle partecipate al momento dell'acquisizione è attribuita al maggior valore delle attività per cui è stata corrisposta. L'eventuale residuo, se positivo e riferito a capacità reddituali future, è iscritto in una voce dell'attivo denominata "differenza di consolidamento", se negativo e non imputabile a prevedibili perdite future o a rettifica di elementi patrimoniali della partecipata alla data di acquisizione, è iscritto in una voce di patrimonio netto denominata "riserva da consolidamento".
- Le partite di debito e di credito e quelle di costo e di ricavi, intercorse tra le società incluse nell'area di consolidamento, vengono eliminate. In particolare, vengono eliminati gli utili e le perdite, non ancora realizzati, derivanti da operazioni svolte nell'ambito del Gruppo, nonché i dividendi corrisposti alla Capogruppo dalle società consolidate.
- La quota di patrimonio netto di competenza di terzi è esposta in apposita voce dello stesso; nel conto economico è evidenziato il risultato d'esercizio di competenza dei terzi medesimi.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri adottati nella valutazione delle voci di bilancio sono conformi a quelli dettati dalla vigente normativa civilistica, interpretata ed integrata dai principi contabili emanati dal OIC.

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

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività e passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti). La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Inoltre si precisa che:

- sono stati valutati separatamente gli elementi eterogenei, ove presenti, ricompresi nelle singole voci;
- sono stati indicati soltanto gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio e si è tenuto conto dei proventi, oneri, rischi e perdite di competenza economica indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- la struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico rispecchia il disposto del Codice Civile. Si è tenuto conto delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo del 17 gennaio 2003, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, che ha introdotto anche nuove voci negli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico;

- non sono state effettuate compensazioni di partite e deroghe, in quanto non ritenute necessarie, rispetto alle disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile;
- non sono state operate rivalutazioni monetarie e non sono stati effettuati accantonamenti e rettifiche di valore esclusivamente in applicazione di norme tributarie;

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si rilevano necessari ed opportuni (se tali cambiamenti hanno effetti solo su tale esercizio) e anche negli esercizi successivi (se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi).

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione adottati per la redazione del presente Bilancio Consolidato.

Continuità aziendale

A seguito della perdita realizzata nell'esercizio 2020 della società capogruppo, si rendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 2446 c.c. al bilancio chiuso al 31 dicembre 2020. L'organo amministrativo della capogruppo ha ritenuto opportuno usufruire del differimento alla copertura entro i cinque esercizi successivi ovvero fino al bilancio che si chiude con l'esercizio 2025. Si ricorda che la sospensione dall'obbligo di ripianare la perdita inizialmente era stata prevista per il solo esercizio 2020 (art. 6, D.L. n. 23/2020), salvo poi essere prorogata con la Legge Finanziaria 2021 fino ai cinque esercizi successivi e senza obbligo di produrre lo scioglimento della società ex art. 2484 del C.c.

Gli Amministratori della capogruppo 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 presupposto della continuità aziendale è stato verificato dagli amministratori in base al nuovo Piano industriale 2021-2025 della capogruppo in corso di approvazione, le cui linee guida prevedono:

- incrementi di redditività conseguenti al progressivo sviluppo del fatturato con un incremento della marginalità dello stesso;
- il sostegno finanziario del piano con i flussi di cassa derivanti dalla gestione ordinaria e dal completamento delle operazioni di emissione del prestito obbligazionario in essere.

In particolare, per il 2021 le operazioni che sono già in corso di definizione sono:

1. conclusione di alcune operazioni di frazionamento immobiliare (Genova e Milano);
2. inizio dell'attività di "affitti a breve termine" (Case Vacanze) con un portafoglio immobiliare che potrebbe arrivare già a 20 unità entro il 31 dicembre 2021. Al riguardo si precisa che sono già in corso di formalizzazione alcuni contratti di locazione immobiliare funzionali a tale attività;
3. affitto di un ramo d'azienda relativo all'attività di intermediazione immobiliare da un primario soggetto del settore, finalizzata all'acquisizione di tale ramo nel breve periodo. Per tale operazione sono già in corso delle trattative con la controparte e i relativi professionisti per poter definire il contratto entro il 15 luglio 2021.

Inoltre, è in corso di analisi la possibilità di acquisire un portafoglio immobiliare entro il la fine dell'anno 2021 o nel primo semestre del 2022, con la successiva vendita frazionata dello stesso.

I flussi di cassa attesi e le ipotesi connesse al piano in corso di formazione consentiranno alla Società di rispettare i propri impegni finanziari nei prossimi 12 mesi.

L'approvazione da parte del Consiglio di amministrazione di detto piano industriale 2021-2025, in via di stesura definitiva, è prevista entro fine giugno 2021.

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

Applicazione dei nuovi principi contabili OIC

L'applicazione delle novità normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili OIC ha comportato per il Gruppo esclusivamente modifiche di classificazione, per effetto dell'esposizione dei proventi ed oneri straordinari tra le voci del conto economico che presentano la stessa natura delle fenomenologie che li hanno comportati.

Si specifica inoltre che, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai crediti e debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile, relativi al periodo di produzione e fino al momento dal quale l'immobilizzazione può essere utilizzata. Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi. Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate, a quote costanti. Nel caso di specie applicabile al presente bilancio, i *Costi di impianto ed ampliamento* sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in base al costo di acquisto o di produzione, inclusi i costi accessori e gli altri costi direttamente attribuibili, al netto dei relativi fondi ammortamento. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti per ampliare, ammodernare o migliorare gli elementi strutturali di una immobilizzazione materiale, incluse le modifiche apportate per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui essa è stata acquisita, sono capitalizzati se producono un aumento significativo e misurabile della sua capacità produttiva, sicurezza o vita utile.

Le spese di manutenzione e riparazione, che non sono incrementative della vita utile dei cespiti, vengono imputate al conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in ogni esercizio, sulla base di aliquote di ammortamento rappresentative della durata economico-tecnica del bene.

Le aliquote utilizzate per la redazione del presente bilancio consolidato sono le seguenti:

- Impianti e Macchinari: 20%
- Altre Immobilizzazioni Materiali 20%
- Fabbricati 3%

Gli ammortamenti, così effettuati, sono giudicati congrui rispetto all'intensità di utilizzazione ed alla vita utile dell'immobilizzazione.

I beni di modico valore e complessivamente di scarsa importanza in rapporto all'attivo di bilancio, oggetto di rapido deperimento e di frequente rinnovo, sono stati integralmente imputati al conto economico nell'esercizio.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni e i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, iscritte nell'attivo circolante. Il cambiamento di destinazione tra attivo immobilizzato e attivo circolante, o viceversa, è rilevato secondo i criteri valutativi specifici del portafoglio di provenienza.

La classificazione dei crediti tra le immobilizzazioni finanziarie e l'attivo circolante è effettuata in base al criterio della destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria e pertanto, indipendentemente dalla scadenza, i crediti di origine finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie mentre quelli di origine commerciale sono classificati nell'attivo circolante. Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Partecipazioni

Le partecipazioni in Società controllate, collegate e in joint venture sono valutate al costo di acquisto e/o di sottoscrizione, eventualmente rettificato per tener conto delle perdite durevoli di valore; mentre le partecipazioni in altre imprese sono valutate con il metodo del costo. Le partecipazioni in Società controllate, collegate e in joint venture sono valutate al costo di acquisto e/o di sottoscrizione, eventualmente rettificato per tener conto delle perdite durevoli di valore; mentre le partecipazioni in altre imprese sono valutate con il metodo del costo.

Partecipazioni valutate con il metodo del costo

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di

intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico della copertura delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse. [OIC 21.40]

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Titoli di debito

I titoli di debito sono inizialmente iscritti al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono rappresentati dai costi di transazione, vale a dire i costi marginali direttamente attribuibili all'acquisizione. I titoli di debito sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui gli effetti derivanti dall'applicazione di tale criterio non siano rilevanti o i flussi di liquidità prodotti dai titoli non siano determinabili.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, i costi di transazione, le eventuali commissioni e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del titolo e mantenuto nelle valutazioni successive salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio, il valore dei titoli valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri attesi, sottratte anche le eventuali perdite durevoli di valore, scontati al tasso di interesse effettivo.

Il valore contabile dei titoli immobilizzati viene rettificato se il titolo alla data di chiusura dell'esercizio risulta durevolmente di valore inferiore, vale a dire quando il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si stima di non incassare, determinato utilizzando il tasso di interesse effettivo originario è inferiore al valore contabile dei titoli.

Qualora vengano meno le ragioni che avevano indotto a rettificare il valore di libro dei titoli, si procede al ripristino di valore del titolo nei limiti del costo ammortizzato determinato in assenza della svalutazione precedentemente apportata. Il costo di iscrizione dei titoli immobilizzati non valutati al costo ammortizzato viene rettificato se il titolo alla data di chiusura dell'esercizio risulta durevolmente di valore inferiore al valore di costo.

Qualora vengano meno le ragioni che avevano indotto a rettificare il valore di libro dei titoli, si procede al ripristino di valore del titolo fino a concorrenza, al massimo, del costo originario, tenendo conto degli eventuali scarti o premi di sottoscrizione/negoziazione maturati.

PERDITE DUREVOLI DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI

In presenza, alla data di bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile.

Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il suo fair value, al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "UGC"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

RIMANENZE

Le rimanenze sono valutate al minor valore tra il costo di acquisto o di fabbricazione, comprensivo degli oneri accessori ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il valore di mercato è determinato in base ai costi correnti alla chiusura dell'esercizio. La valutazione di ogni immobile è stata elaborata utilizzando un valore medio tra i risultati delle stime effettuate da esperti indipendenti.

I costi sostenuti sono eventualmente rettificati nel Bilancio Consolidato del maggior valore attribuito in sede di allocazione della differenza tra prezzo di acquisto della partecipazione e la frazione di pertinenza del valore netto contabile delle attività e passività acquisite, ritenuto recuperabile tramite i risultati economici attesi dell'iniziativa.

Qualora i costi iscritti in bilancio, maggiorati di quelli da sostenere, appaiano superiori alla valutazione a prezzi correnti del bene che si sta valorizzando, si procede ad una opportuna svalutazione.

I Prodotti in corso di lavorazione riferiti alla realizzazione di immobili destinati alla vendita, sono iscritti nelle Rimanenze al costo e comprendono il prezzo di acquisto dei terreni, i diritti edificatori pagati e le spese direttamente riferibili alla realizzazione dell'opera. I costi sostenuti sono eventualmente rettificati nel Bilancio Consolidato del maggior valore attribuito in sede di allocazione della differenza tra prezzo di acquisto della partecipazione e la frazione di pertinenza del valore netto contabile delle attività e passività acquisite, ritenuto recuperabile tramite i risultati

economici attesi dell'iniziativa.

I costi sostenuti e sospesi fra le rimanenze sono addebitati a conto economico in corrispondenza della sottoscrizione dei rogiti di vendita delle porzioni immobiliari realizzate.

I ricavi di commessa comprendono: i corrispettivi contrattualmente pattuiti, le varianti di lavori formalizzate, la revisione prezzi, i claim richiesti e gli incentivi, nella misura in cui è ragionevolmente certo che questi possano essere valutati con attendibilità.

I costi di commessa includono: tutti i costi che si riferiscono direttamente alla commessa, i costi che sono attribuibili all'attività di commessa in generale e che possono essere allocati alla commessa stessa, oltre a qualunque altro costo che può essere specificatamente addebitato al committente sulla base delle clausole contrattuali. Nell'ambito dei costi sono inclusi anche quelli pre-operativi, ossia i costi sostenuti nella fase iniziale del contratto prima che venga iniziata l'attività commissionata, quelli post-operativi, che si sostengono dopo la chiusura della commessa ed infine i costi per eventuali servizi e prestazioni da eseguire dopo il completamento delle commesse.

Qualora sia probabile che i costi totali stimati di una singola commessa eccedano i ricavi totali stimati, la perdita prevista per il completamento della commessa è rilevata a decremento dei lavori in corso su ordinazione nell'esercizio in cui la stessa diviene prevedibile, sulla base di una obiettiva e ragionevole valutazione delle circostanze esistenti ed indipendentemente dallo stato di avanzamento della commessa. Se tale perdita è superiore al valore dei lavori in corso, viene rilevato un apposito fondo rischi e oneri pari all'eccedenza.

CREDITI

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi e sono valutati secondo il valore presumibile di realizzazione.

Per i crediti maturati al 31/12/2015 la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato. Per i crediti sorti successivamente la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato poiché gli stessi risultano esigibili entro 12 mesi.

Il valore nominale dei crediti è pertanto rettificato per tenere conto di perdite previste per inesigibilità, rettifiche di fatturazione, sconti e abbuoni e altre cause di minor realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinata l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

PASSIVO

FONDI PER RISCHI ED ONERI

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

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti nel conto economico fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi.

L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo

stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Riflette l'effettivo debito maturato alla data di chiusura del bilancio nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti ed è determinato in conformità al disposto dell'articolo 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso. La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro già cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

In conformità alla nuova riforma previdenziale ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali, le quote maturate vengono versate sulla base delle sottoscrizioni pervenute dai lavoratori a Fondi di previdenza complementare privata, Fondo tesoreria INPS, Fondo di previdenza complementare di categoria.

Le quote relative ai lavoratori che hanno deciso di mantenere in azienda la quota TFR maturata, come previsto dalla normativa, vengono versate all'INPS.

DEBITI

Per i debiti maturati al 31/12/2015 la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato. Per i debiti sorti successivamente la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato poiché gli stessi risultano esigibili entro 12 mesi.

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione e corrisponde all'presumibile valore di estinzione della passività.

RICAVI E COSTI

I ricavi ed i costi sono imputati secondo i principi della prudenza e della competenza temporale. I ricavi, i proventi, i costi e gli altri oneri sono iscritti al netto degli sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte sul reddito, accantonate secondo il principio di competenza, sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

Le imposte differite e anticipate derivanti da differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e alle passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse secondo criteri fiscali, tenuto conto del beneficio relativo al riporto a nuovo delle perdite fiscali, sono valutate considerando la probabilità dell'insorgere del debito e la ragionevole certezza del recupero del credito.

Le attività e le passività per imposte differite ed anticipate sono compensate se la compensazione è consentita giuridicamente. Il saldo viene iscritto nello stato patrimoniale se attivo, nella voce "Crediti per imposte anticipate" e se passivo, nella voce "Fondo imposte differite".

Eventi e operazioni significative intervenute nell'esercizio

L'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna si è incentrato, sulle attività della Capogruppo in particolare sulla realizzazione delle iniziative che avevano avuto avvio nell'esercizio precedente. Ci si riferisce in particolare alle iniziative

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.

Con riferimento all'operazione immobiliare nell'ambito dell'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co, avviata nel corso dell'esercizio precedente, la Società ha perfezionato la vendita dell'immobile sito in Varese, composto da più unità immobiliari e alla data di redazione della presente è stato stipulato l'atto di compravendita con l'acquirente. Sono in corso le trattative per la cessione dell'immobile sito in Porto Rotondo e la vendita presumibilmente verrà perfezionata nel corso del 2021.

Con riferimento al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, Con riferimento all'operazione immobiliare di ristrutturazione di box, posti autovetture posti motocicli siti in Genova, è da evidenziare che lo stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione ha subito una interruzione a causa del blocco imposto dall'emergenza sanitaria. Tuttavia sono stati perfezionati i preliminari di compravendita di quasi tutte le unite.

Nel corso dell'esercizio sono stati perfezionati i preliminari di acquisto di 16 unità immobiliari abitative in Milano via "Pila- Suzani", delle quali per 6 unità immobiliari sono già stati perfezionati gli atti di compravendita con gli acquirenti

finali.

Le Società controllate Angizia S.r.l. e MC Real Estate S.p.A. hanno proseguito la loro attività di gestione degli immobili siti rispettivamente in Sicilia e in Roma.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione afferenti alla Capogruppo ma con evidenti riflessi su tutto il Gruppo Invest.

Capogruppo sta proseguendo le iniziative immobiliari avviate nel corso dell'esercizio 2020. In particolare il cantiere in Genova per interventi di riqualificazione di numero quindici box auto destinati alla vendita, ha dovuto interrompere i lavori in conseguenza dell'emergenza Covid-19. I lavori sono ripartiti, in accordo con le disposizioni in materia di ripresa dell'attività di lavoro, in modo tale da consentire il completamento degli interventi e le successive vendite.

Alla data di redazione della presente il Gruppo sta monitorando l'evoluzione dell'emergenza sanitaria del Covid-19, che, sta impattando sulle attività economiche a livello globale e valutando le possibili conseguenze sul versante economico allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione.

Tali fattori di instabilità al momento sono stati considerati come eventi che non comportano rettifiche sui saldi di bilancio (*non adjusting events*) - ai sensi dello O.I.C.29 paragrafo 59.b.

Si segnala infine che la Capogruppo ha conferito l'incarico di Nominated Adviser alla Società Integrae SIM in data 5 febbraio 2020.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO - ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Valore netto al 31/12/2020	Incrementi / (Decrementi) netti	Valore netto al 31/12/2019
Costi impianto e ampliamento	34.211	8.141	26.070
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	82	82	0
Totale	34.293	8.223	26.070

Le immobilizzazioni immateriali sono esposte al netto degli ammortamenti, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati. La variazione della voce *Costi di Impianto e di Ampliamento*, è dovuta all'ammortamento del 2020 effettuato delle spese di costituzione delle controllate Angizia s.r.l. ed M.C. Real Estate rispettivamente per 2 e 1 migliaia di euro.

Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Valore netto al 31/12/2020	Incrementi / (Decrementi) netti	Valore netto al 31/12/2019
Terreni e fabbricati	9.491.174	-2.696.231	12.187.405
Impianti e macchinari	146	146	0
Altri beni	8.448	-1.494	9.942
Totale	9.499.768	-2.697.579	12.197.347

Le Immobilizzazioni materiali sono esposte al netto dei fondi ammortamento e delle svalutazioni.

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, 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. Ugualmente sono stati rettificati i valori immobiliari dalla controllata Angizia S.r.l. per un valore pari a 3.158. La voce comprende anche gli incrementi degli immobili siti in Milano "Pila-Suzzani" acquistati dalla capogruppo.

La voce *Altri beni* pari ad euro 8.448 migliaia si riferisce al valore degli asset detenuti dalla controllata al 100%, Angizia S.r.l.. Nello specifico, la voce si riferisce alla valorizzazione di contratti di leasing relativi ad immobili siti nel comune di Palermo e nel comune di Acireale. Tali contratti, pervenuti prima alla IMVEST 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..

Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	valore netto al 31/12/2020	Incrementi / (Decrementi) netti	valore netto al 31/12/2019
Partecipazioni in:			
imprese collegate	10.000	0	10.000
altre imprese	0	0	0
Totale	10.000	0	10.000

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Descrizione	Valore netto al 31/12/2020	Incrementi/Decrementi	Valore netto al 31/12/2019
Iniziative Immobiliari:			
prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	754.121	754.121	0
prodotti finiti e merci	1.003.800	-180.214	1.184.014
Totale	1.757.921	573.907	1.184.014

La voce Rimanenze alla chiusura dell'esercizio è composta principalmente dagli immobili in Sicilia della Angizia S.r.l. per un valore di euro e dagli immobili della capogruppo di via Pila-Suzzani in Milano per un valore di 1.757.

Crediti

La composizione dei crediti e la movimentazione rispetto ai saldi di apertura è illustrata nella tabella seguente. Successivamente vengono fornite informazioni di dettaglio con riferimento alle principali categorie di crediti che compongono il saldo complessivo.

Crediti	Valore netto al 31/12/2020	Incrementi/Decrementi	Valore netto al 31/12/2019
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	446.140	-145.114	591.254
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	-7.800	7.800
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	210.507	-	210.507
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	97.559	41.446	56.113
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	204.174	241	203.933
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	187.668	-195.995	383.663

Il credito 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.

Il credito verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l. euro 246 migliaia circa, acquirente del progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma è stato interamente svalutato.

È compreso inoltre il credito della Capogruppo verso SAE il cui importo residuo è tuttavia coperto Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allorquando 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 e Domus Licinae.

La voce Imposte anticipate ammonta ad euro 204 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 2021-2025, wa le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

La voce Crediti verso altri La voce accoglie altresì il credito residuo vantato dalla Capogruppo nei confronti della Astrim per euro 306 migliaia. Detto importo corrisponde al valore residuo del credito al netto del fondo svalutazione rilevato nell'esercizio precedente e coincide con il valore del debito che la Capogruppo ha maturato nei confronti della stessa società. Per quanto sopra, la posizione creditori a della Capogruppo nei confronti della Astrim risulta paria zero.

IV) Disponibilità Liquide

Descrizione	31/12/2020	Incrementi / Decrementi	31/12/2019
depositi bancari e postali	38.259	-17.125	55.384
Assegni	0	-90.000	90.000
Totale disponibilità liquide	38.259	-107.125	145.384

La voce *Disponibilità liquide* accoglie il saldo attivo dei conti correnti bancari e le disponibilità esistenti delle società del Gruppo.

D) Ratei e Risconti

Descrizione	31/12/2020	Incrementi / Decrementi	31/12/2019
1) Risconti Attivi	112.292	112.292	0
Totale	112.292	112.292	0

I *Ratei e Risconti* sono rilevati in applicazione del principio della competenza economica.

STATO PATRIMONIALE – PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Descrizione	Valore netto al 31/12/2020	Variazioni	Valore netto al 31/12/2019
Capitale	14.168.942	1.025.000	13.143.942
Altre riserve, distintamente indicate	-434.525	-1.085.611	651.086.000
Riserva di consolidamento	-434.525	-1.085.611	651.086.000
Varie altre riserve	0	-2	2
Totale altre riserve	-434.525	-1.085.611	651.086.002

Utili (perdite) portati a nuovo	-3.795.708	-1.076.536	-2.719.172
Utile (perdita) dell'esercizio	-7.034.761	-2.935.295	-4.099.466
Totale patrimonio netto di gruppo	2.903.946	-4.072.446	6.976.392
Totale patrimonio netto consolidato	2.903.946	-4.072.446	6.976.392

Capitale sociale

Il capitale sociale della Società al 31 dicembre 2020 ammonta a euro 14.168 migliaia e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo.

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.

Le altre rettifiche di consolidamento del patrimonio netto accolgono le rettifiche di valore delle partecipazioni nella controllata MC Real Estate S.p.A. e della controllata Angizia S.r.l. il cui patrimonio netto risulta negativamente influenzato da una rettifica di valore degli immobili delle stesse società in conseguenza delle risultanze peritali.

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 Invest 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 Invest 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 Invest 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 Invest 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 tranches 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.

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.

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 dicembre 2020:

Strumento: Warrant

Titoli esercitati: 0

Numero titoli emessi: 5.864.405

Valore: Euro 1.035.000

Prezzo medio: Euro 0,176479465

Prezzo di chiusura delle azioni Invest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 30/12/2020: Euro 0,0810

Prezzo di chiusura delle azioni Invest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 08/06/2021: Euro 0,0371

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	31 dicembre 2020 (valori in migliaia di Euro)	
	Risultato esercizio	Patrimonio Netto
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come da bilancio d'esercizio della Invest S.p.A.	(7.383)	2.990

Eliminazione valori di caricopartecipazioni		(3.514)
Risultato di esercizio delle altre società consolidate	(5.431)	
Patrimonio netto delle altre società consolidate		3428
Altre rettifiche di consolidamento	5.779	
Patrimonio Netto e Risultato di pertinenza del Gruppo	(7.035)	2.904
Patrimonio netto e risultati di competenza di terzi		
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come da Bilancio Consolidato del Gruppo Invest	(7.035)	2.904

FONDI PER RISCHI E ONERI

Descrizione	31 dicembre 2020	Incrementi/Decrementi	31 dicembre 2019
per trattamento di quiescenza e obblighi simili	7.000	7.000	0
per imposte, anche differite	2.594.588	596.931	1.997.657
Altri	250.000	0	250.000
Totale fondi per rischi e oneri	2.851.588	603.931	2.247.657

La voce *Fondo imposte*, si compone di *Fondo imposte differite* calcolate sui plusvalori emersi dalla valorizzazione di 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.

Inoltre, si riferisce al fondo stanziato dalla Capogruppo per 576.077,47 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.

La voce *altri fondi*, attiene al fondo acceso dalla controllata MC REAL ESTATE quale fondo rischi su mutui.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato al 31 dicembre 2020 risulta pari ad euro 20.535 migliaia ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente della controllata Angizia S.r.l.

Descrizione	31 dicembre 2020	Incrementi/Decrementi	31 dicembre 2019
Trattamento di Fine Rapporto	20.535	8.087	12.448
Totale	20.535	8.087	12.448

DEBITI

La composizione dei debiti e la movimentazione rispetto ai saldi di apertura è illustrata nella tabella seguente. Successivamente vengono fornite informazioni di dettaglio con riferimento alle principali categorie di debito che compongono il saldo complessivo.

Descrizione	31 dicembre 2020	Incrementi/Decrem enti	31 dicembre 2019
Obbligazioni	-	-	-
Obbligazioni convertibili	275.000	275.000	-
Debiti verso soci per finanziamenti	13.000	-	13.000
Debiti verso banche	22.658	-105.192	127.850
Debiti verso altri finanziatori	749.914	414.293	335.621
Acconti	284.100	274.100	10.000
Debiti verso fornitori	765.194	59.653	705.541
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	269.487	-133.000	402.487
Debiti verso controllanti	123.752	123.752	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-
Debiti tributari	1.362.859	446.783	916.076
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	115.740	30.651	85.089
Altri debiti	2.825.624	-347.597	3.173.221
Totale debiti	6.807.328	1.038.443	5.768.885

La voce *Debiti verso banche* al 31 dicembre 2020, è composta da debiti di breve periodo sui conti correnti bancari.

La voce *Debiti verso altri finanziatori* al 31 dicembre 2020, è composta da debiti in capo alla controllata Angizia S.r.l. provenienti dal ramo d'azienda conferito nella stessa a dicembre 2014.

La voce *Debiti verso fornitori* ammonta ad euro 789 migliaia ed esprime i debiti verso i fornitori terzi della Capogruppo e delle controllate.

La voce *Debiti verso imprese collegate*, accoglie pertanto il valore dei debiti nei confronti della Domus Tiburtina e della Domus Licinia.

La voce *Debiti tributari*, pari ad euro 1.205 migliaia si incrementa prevalentemente dei debiti IRES e IRAP delle controllate per imposte differite passive, dei debiti IVA della controllata Angizia S.r.l. e della Capogruppo nonché per altri debiti residui per tributi locali e imposte registro.

La voce *Altri Debiti*, fa riferimento principalmente ai 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..

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Descrizione	31 dicembre 2020	Incrementi/Decrementi	31 dicembre 2019
Ratei e risconti passivi	15.274	8.615	6.659
Totale ratei e risconti	15.274	8.615	6.659

La voce accoglie il saldo dei ratei passivi al 31 dicembre 2020 in applicazione del principio di competenza

IMPEGNI E GARANZIE

Descrizione	31/12/2020	Variazioni area di consolidamento	Altre Variazioni	31/12/2019
Garanzie Prestate				
- a favore di altri	1.500			1.500
Altri impegni				
- beni di terzi in locazione finanziaria	4.936	-	(292)	4.644
Totali	6.436		(292)	6.144

Le *Garanzie prestate a favore di altri* comprendono una fideiussione concessa dalla Capogruppo all'istituto di credito UBI S.p.A. nell'interesse della S.A.E. S.p.A. nell'ambito del completamento e vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma, a garanzia di eventuali inadempimenti contrattuali sull'opera in costruzione. La fideiussione era stata concessa quando la S.A.E. S.p.A. era collegata della Capogruppo per il tramite della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. che è stata ceduta, nel corso dell'esercizio in rassegna, nell'ambito dell'accordo di *datio in solutum* richiamato in precedenza.

Gli *Altri impegni* si riferiscono ai canoni di leasing nell'anno 2020 da parte della controllata Angizia S.r.l.

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Descrizione	2020	variazione	2019
ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.420.954	-949.770	2.370.724
altri ricavi e proventi	51.657	-120.797	172.454
<i>contributi in conto esercizio</i>	9.416	9.416	0
<i>altri</i>	42.241	-130.213	172.454
Totale Valore della Produzione	1.472.611	-1.070.567	2.543.178

Il Valore della Produzione ammonta a euro 1.472 migliaia di euro.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, quanto a Euro 504 migliaia sono determinati dai ricavi scaturenti dalla gestione caratteristica della Capogruppo in relazione alle operazioni di compravendita.

La parte residuale per locazioni delle controllate Angizia S.r.l. e MC Real Estate S.p

Gli *Altri ricavi e proventi* comprendono altre attività di consulenza erogata per Euro 26 migliaia e un contributo in conto esercizio ricevuto dalla controllata Angizia S.r.l. ammontate a 9.416 a seguito degli interventi statali di contrasto e sostegno alla pandemia.

Si precisa che le prestazioni sono tutte effettuate nei confronti di clienti italiani e su tutto il territorio nazionale.

COSTI DELLA PRODUZIONE

L'ammontare dei costi della produzione è di euro 7.713 migliaia ed è di seguito dettagliato:

	Valore esercizio corrente	Variazione	Valore esercizio precedente
Costi della produzione:			
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.003.330	876.847	126.483
per servizi	810.369	- 110.084	920.453
per godimento di beni di terzi	320.279	- 24.707	344.986
per il personale	71.451	- 9.083	80.534
ammortamenti e svalutazioni	4.940.038	793.909	4.146.129

variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	- 878.800	- 1.388.751	509.951
accantonamenti per rischi	596.473	241.780	354.693
altri accantonamenti	510.000	510.000	-
oneri diversi di gestione	358.163	301.435	56.728
Totale costi della produzione	7.731.303	1.191.346	6.539.957

Costi per Servizi

Tale voce comprende principalmente i costi connessi alle operazioni immobiliari relative alle operazioni immobiliari della Capogruppo.

Costi per godimento di beni di terzi

La voce, pari a euro 320 migliaia comprende prevalentemente fitti passivi e canoni di leasing in capo alla Angizia S.r.l..

Costi per il personale

La voce comprende le retribuzioni, i contributi sociali e di previdenza integrativa, gli accantonamenti per TFR, mensilità differite, incentivi e ferie non godute nonché i servizi di prestazione di lavoro interinale.

Ammortamenti e svalutazioni

La voce comprende il valore dello stanziamento delle quote di ammortamento nel rispetto del principio di competenza. È stato rilevato un accantonamento per Euro 4.490 migliaia in relazione alle rettifiche del patrimonio immobiliare per l'adeguamento ai valori peritali effettuate dalle controllate, nonché di un credito che la controllata MC Real Estate S.p.A. vanta nei confronti del proprio cliente è stato oggetto di integrale svalutazione per 510 migliaia di euro.

Oneri diversi di gestione

La voce accoglie i costi di competenza dell'esercizio per imposte indirette e tasse, carburante autovetture, cancelleria e stampati, libri, giornali e riviste ed altre variazioni.

Accantonamento per rischi

La voce altri accantonamenti per 596 migliaia attiene all'accantonamento effettuato dalla capogruppo in relazione al rischio connesso al contezioso in essere con l'Amministrazione Finanziaria precedentemente illustrato nel paragrafo relativo alla voce fondi rischi ed oneri.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Il dettaglio degli Oneri e Proventi finanziari è il seguente:

Descrizione	2020	Variazione	2019
altri proventi finanziari			
proventi diversi dai precedenti			
Altri	3	3	0
Totale altri proventi finanziari	3	3	0
interessi e altri oneri finanziari	331.339	327.156	4.153
Altri	331.339	327.156	4.153
Totale proventi e oneri finanziari	-331.336	327.153	-4.153

Gli *interessi passivi ed altri oneri finanziari* sono principalmente composti dagli oneri maturati nell'esercizio 2020 sui finanziamenti in essere per le Società del Gruppo.

La voce interessi e altri oneri finanziari sono costituiti dagli oneri relativi alla sottoscrizione del Prestito Obbligazionario convertibile emesso dalla Capogruppo.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Descrizione	2020	variazione	2019
Imposte correnti	111.018	12.484	98.534
Imposte differite e anticipate	-241	-241	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	110.777	12.243	98.534

Le imposte correnti si riferiscono principalmente agli oneri IRES e IRAP per 111 migliaia di euro.

Altre informazioni richieste dalla vigente normativa

Per quanto concerne l'informativa inerente ai fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione allegata al presente bilancio.

Si informa inoltre che:

- non esistono operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione;
- non sono stati emessi strumenti finanziari e non esistono strumenti finanziari derivati in portafoglio per attività di trading o per copertura di rischi rientranti nell'ambito di applicazione dell'articolo 2427 bis del Codice Civile;
- non esistono azioni di godimento.

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

Con riguardo, infine, all'informativa di cui all'art.1 co.125-129 della Legge n.124/2017 recante disposizioni in ordine alla "Trasparenza delle erogazioni pubbliche", si precisa che la Società, nel corso dell'esercizio 2020, non ha ricevuto sovvenzioni, contributi e, comunque, vantaggi economici di sorta riconducibili alle erogazioni contemplate dalla normativa richiamata.

Infine si informa che la Capogruppo e le società controllate si sono dotate del Documento Programmatico sulla Sicurezza Aziendale.

Roma, il 20 maggio 2021



Invest S.p.A. - Via Calabria 56 -Roma

(valori in migliaia di Euro)

ALLEGATO 5 AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020 - PARTECIPAZIONI E AREA DI CONSOLIDAMENTO

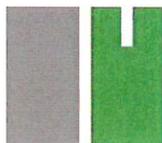
Denominazione	Sede	Settore	% possesso al 31 dicembre 2020	Capitale sociale	Metodo di consolidamento
IMVEST S.p.A.	Via Pisanelli 4 n. 56, RM	Immobiliare	N/A	14.168	integrale
MC Real Estate S.p.A.	Viale dei Parioli 47/A, RM	Immobiliare	100%	7.360	integrale
Angizia S.r.l.	Via Calabria 56, RM	Immobiliare	100%	7.259	integrale

per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore delegato

Raffaele Israellovici





IMVEST S.p.A.

IMVEST S.p.A.
Bilancio Consolidato
al 31 dicembre 2020

Sede legale
Via Giuseppe
Pisanelli n. 4
00187 - Roma (RM)

Capitale Sociale Euro 14.168.942,02 i.v.
Registro delle imprese n. 02989080169
Tribunale di Roma R.E.A. n. 1286776
www.imvest.it