



IMVEST S.p.A.

IMVEST S.p.A.
Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2019

Sede legale
Via Calabria n. 56
00187 - Roma (RM)

Capitale Sociale Euro 13.143.942,02 i.v.
Registro delle imprese n. 02989080169
Tribunale di Roma R.E.A. n. 1286776
www.imvest.it

Relazione sulla gestione

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020

Signori Azionisti,

nella presente relazione, che accompagna il bilancio di esercizio della Imvest S.p.A. (nel seguito “Imvest” o “Società”), Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile.

Si fa presente che i dati riportati nella presente relazione sono espressi in unità di Euro al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della Società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Imvest S.p.A., operante nel settore immobiliare, è attiva in due linee di business: 1) servizi di locazione immobiliare relativi ad immobili ad uso commerciale e direzionale nonché servizi di facility management, ovvero la gestione e l'erogazione di servizi integrati, alla clientela pubblica e privata, rivolti agli immobili e al territorio; 2) trading e sviluppo immobiliare.

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.

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

¹ Osservatorio immobiliare Agenzia entrate



quelle che ne indicano una flessione è fortemente peggiorato (a -29,5bpunti 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 inevase (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 Società 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- Suzzani", delle quali 6 unità immobiliari sono già stati perfezionati gli atti di compravendita con gli acquirenti finali.

Principali dati economici

	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Variazione
GESTIONE OPERATIVA			
Ricavi netti di vendita	504950	1325159	-820209
Variazione rimanenze semilavorati prodotti finiti	0	0	0
Capitalizzazioni tecniche	0	0	0
Contributi in conto esercizio	0	0	0
Valore della Produzione	504950	1325159	-820209
Acquisti netti	1003330	126200	877130
Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie e merci	-878800	509951	-1388751
Costi per servizi e godimento beni di terzi	656894	916900	-260006
Valore Aggiunto Operativo	-276474	-227892	-48582
Costo del lavoro	0	0	0
Margine Operativo Lordo (M.O.L. - EBITDA)	-276474	-227892	-48582
Ammortamento Immobilizzazioni Materiali	1847	1184	663
Svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0
Svalutazioni del Circolante	246446	164563	81883
Accantonamenti Operativi per Rischi ed Oneri	596473	0	596473
Margine Operativo Netto (M.O.N.)	-1121240	-393639	-727601
GESTIONE ACCESSORIA			
Altri Ricavi Accessori Diversi	26097	58352	-32255
Oneri Accessori Diversi	233389	15787	217602
Saldo Ricavi/Oneri Diversi	-207292	42565	-249857
Utile/perdita su cambi	0	0	0
Ammortamento Immobilizzazioni Immateriali	600	0	600
Risultato Ante Gestione Finanziaria	-1329132	-351074	-978058

GESTIONE FINANZIARIA			
Proventi da partecipazioni	0	0	0
Altri proventi finanziari	3	13	-10
Proventi finanziari	3	13	-10
Perdite da investimenti finanziari	5779896	1345107	4434789
Risultato Ante Oneri finanziari (EBIT)	-7109025	-1696168	-5412857
Oneri finanziari	274295	3807	270488
Risultato Ordinario Ante Imposte	-7383320	-1699975	-5683345
GESTIONE TRIBUTARIA			
Imposte nette correnti	0	0	0
Imposte differite	0	0	0
Risultato netto d'esercizio	-7383320	-1699975	-5683345

Il Valore della produzione pari a 504.950 euro è determinato per la parte dei ricavi scaturenti dalla gestione caratteristica dalle vendite degli immobili in Varese.

Il risultato operativo è negativo per 874.794 euro ed è influenzato significativamente dall'accantonamento effettuato in relazione al rischio connesso al contezioso in essere con l'Amministrazione Finanziaria.

Il risultato ante oneri finanziari è negativo per 7.109.025

La gestione finanziaria mostra un saldo negativo per 7.109.025euro, questo risulta significativamente influenzato dall'adeguamento del valore della partecipazione al patrimonio netto della controllata MC Real Estate S.p.A. e della controllata Angizia Srl.

Principali dati patrimoniali e finanziari riclassificati

Si espone di seguito la riclassificazione dello Stato patrimoniale secondo il criterio "finanziario, comparata con l'esercizio precedente:

	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Variazione
ATTIVO			
Attivo Immobilizzato			
Immobilizzazioni Immateriali	11.400	-	11.400
Immobilizzazioni Materiali nette	7.435	8.310	-875
Immobilizzazioni Materiali in corso e acconti	-	-	-
Attivo Finanziario Immobilizzato			
Partecipazioni Immobilizzate	3.524.441	9.304.336	-5.779.895
Titoli e Crediti Finanziari oltre l'esercizio	-	-	-
Crediti Commerciali oltre l'esercizio	131.562	-	131.562
Crediti Diversi oltre l'esercizio	201.485	201.485	-
Totale Attivo Finanziario Immobilizzato	3.857.488	9.505.821	-5.648.333
AI) Totale Attivo Immobilizzato	3.876.323	9.514.131	-5.637.808
Attivo Corrente			
Rimanenze	1.003.800	125.000	878.800
Crediti commerciali entro l'esercizio	992.405	1.314.328	-321.923
Titoli e Crediti Finanziari entro l'esercizio	90	-	90
Crediti diversi entro l'esercizio	43.891	183.211	-139.320
Attività Finanziarie	-	-	-
Altre Attività	112.292	-	112.292
Disponibilità Liquide	38.151	144.648	^B -106.497
Liquidità	1.186.829	1.642.187	-455.358
AC) Totale Attivo Corrente	2.190.629	1.767.187	423.442
AT) Totale Attivo	6.066.952	11.281.318	-5.214.366
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	-3.795.708	-2.095.732	-1.699.976
Utile (perdita) dell'esercizio	-7.383.320	-1.699.975	-5.683.345
Utile da distribuire	-	-	-
Risultato dell'Esercizio a Riserva	-7.383.320	-1.699.975	-5.683.345
PN) Patrimonio Netto	2.989.914	9.348.235	-6.358.321
Fondi Rischi ed Oneri	596.473	-	596.473
Fondo Trattamento Fine Rapporto	-	-	-
Fondi Accantonati	596.473	-	596.473
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	-	-	-
Debiti Commerciali oltre l'esercizio	-	-	-
Debiti Diversi oltre l'esercizio	1.112	-	1.112
Debiti Consolidati	276.112	-	276.112
CP) Capitali Permanenti	3.862.499	9.348.235	-5.485.736
Debiti Finanziari verso Banche entro l'esercizio	22.620	71.682	-49.062
Debiti Finanziari verso Altri Finanziatori entro l'esercizio	13.000	13.000	-
Debiti Finanziari entro l'esercizio	35.620	84.682	-49.062
Debiti Commerciali entro l'esercizio	1.052.545	869.453	183.092
Debiti Tributarî e Fondo Imposte entro l'esercizio	466.246	372.948	93.298
Debiti Diversi entro l'esercizio	637.848	602.422	35.426
Altre Passività	12.194	3.578	8.616
PC) Passivo Corrente	2.204.453	1.933.083	271.370
NP) Totale Netto e Passivo	6.066.952	11.281.318	-5.214.366

Immobilizzazioni: le immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate dalle partecipazioni detenute nella Angizia S.r.l. e nella MC Real Estate S.p.A., entrambe controllate al 100% e dalle partecipazioni nella Domus Tiburtina e nella Domus Licinnae entrambe detenute al 50%. Il Valore della partecipazione nella società MC Real Estate S.p.A. è stato oggetto di una svalutazione per 1.608 migliaia, insieme alla svalutazione della partecipazione nella controllata Angizia Srl 1.013 migliaia di euro al fine di adeguare il valore alle risultanze dei valori del patrimonio netto della controllata.

Crediti iscritti nell'attivo circolante: i crediti commerciali iscritti nell'attivo circolante sono composti dai crediti verso

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.

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

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 la Imvest SpA.

La Società 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.

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.

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, in data 5 febbraio 2020, la Società ha conferito l'incarico di Nominated Adviser alla Società Integrae SIM. 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.

Approvazione del bilancio d'esercizio

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale ricorrendo le condizioni di cui al comma 2 del richiamato art. 2364 del codice civile con riferimento in particolare alla redazione del Bilancio consolidato.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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

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

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

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

- rischi legati alla gestione finanziaria;
- rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;
- rischi di credito;
- rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi.

Rischi legati alla gestione finanziaria

Alla data di approvazione del presente progetto di bilancio sulla Società non insistono particolari rischi di liquidità e tassi

interesse.

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

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

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

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

Rischi di credito

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



Il verificarsi di calamità naturali, epidemie e attentati possono costituire un rischio per la società in quanto i principali *asset* sono beni immobili.

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

Non si segnalano informazioni di rilievo in merito alla gestione del personale. Alla data del 31/12/2020 la Società non ha alcun dipendente in forza. Non si segnalano contenziosi con ex dipendenti.

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui al punto 2 terzo comma dell'art. 2428 del codice civile. 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.

Nel prospetto che segue sono riportati i rapporti con le parti correlate - individuate sulla base del principio contabile IAS 24 - per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Crediti/Debiti verso controllate iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2020:

<i>(dati in Euro)</i>		
Controllate	Crediti	Debiti
Angizia	768.039	109.619
MC. Real Estate	131.562	0
TOTALE	899.601	109.619



Crediti/Debiti Costi/Ricavi verso collegate e altre parti correlate al 31/12/2020:

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.

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, si segnala che gli amministratori hanno ritenuto i termini delle stesse equi e ragionevoli per gli azionisti.

Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

A seguito della perdita realizzata nell'esercizio 2020, si rendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 2446 c.c. al bilancio chiuso al 31 dicembre 2020. L'organo amministrativo 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 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 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.

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

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile comma 3 n. 6 bis) si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si rappresenta che la società non ha sedi secondarie.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano.

Roma, 20 maggio 2020

L'Amministratore delegato
Raffaele Israelovici

