



IMVEST S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

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

Agli Azionisti della IMVEST S.p.A.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della IMVEST S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Continuità aziendale" della nota integrativa, in cui gli Amministratori indicano che "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 gli eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine. Contestualmente, saranno adottando adottati i provvedimenti ritenuti più utili e opportuni per garantire la continuità aziendale”

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla

data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenta le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

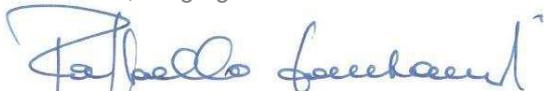
Gli amministratori della IMVEST S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 09 giugno 2021



Raffaello Lombardi
Socio – Revisore legale

Mazars Italia S.p.A.

IMVEST S.P.A.

Sede in GIUSEPPE PISANELLI, 4 - ROMA

Codice Fiscale 02989080169, Partita Iva 02989080169

Iscrizione al Registro Imprese di ROMA N. 02989080169, N. REA 1286776

Capitale Sociale Euro 14.168.942,02 interamente versato

Bilancio al 31/12/2020**STATO PATRIMONIALE ATTIVO****31/12/2020****31/12/2019****B) Immobilizzazioni****I - Immobilizzazioni immateriali**

1) costi di impianto e di ampliamento

11.400

0

Totale immobilizzazioni immateriali

11.400

0

II - Immobilizzazioni materiali

4) altri beni

7.435

8.310

Totale immobilizzazioni materiali

7.435

8.310

III - Immobilizzazioni finanziarie

1) partecipazioni in

a) imprese controllate

3.514.441

9.294.336

b) imprese collegate

10.000

10.000

Totale partecipazioni

3.524.441

9.304.336

2) crediti

d-bis) verso altri

esigibili entro l'esercizio successivo

90

0

Totale crediti verso altri

90

0

Totale crediti

90

0

Totale immobilizzazioni finanziarie

3.524.531

9.304.336

Totale immobilizzazioni (B)

3.543.366

9.312.646

C) Attivo circolante**I - Rimanenze**

4) prodotti finiti e merci

1.003.800

125.000

Totale rimanenze

1.003.800

125.000

II - Crediti

1) verso clienti

esigibili entro l'esercizio successivo

13.859

253.614

Totale crediti verso clienti

13.859

253.614

2) verso imprese controllate

esigibili entro l'esercizio successivo

768.039

850.207

esigibili oltre l'esercizio successivo

131.562

0

Totale crediti verso imprese controllate

899.601

850.207

3) verso imprese collegate

esigibili entro l'esercizio successivo

210.507

210.507

Totale crediti verso imprese collegate

210.507

210.507

5-bis) crediti tributari

esigibili entro l'esercizio successivo

16.783

48.557

Totale crediti tributari

16.783

48.557

5-ter) imposte anticipate

201.485

201.485

5-quater) verso altri

esigibili entro l'esercizio successivo

27.108

134.654

Totale crediti verso altri

27.108

134.654

Totale crediti

1.369.343

1.699.024

IV - Disponibilità liquide

1) depositi bancari e postali

38.151

54.648

2) assegni

0

90.000

Totale disponibilità liquide

38.151

144.648

Totale attivo circolante (C)	2.411.294	1.968.672
D) Ratei e risconti	112.292	0
Totale attivo	6.066.952	11.281.318

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2020	31/12/2019
-----------------------------------	-------------------	-------------------

A) Patrimonio netto

I - Capitale	14.168.942	13.143.942
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-3.795.708	-2.095.733
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-7.383.320	-1.699.975
Totale patrimonio netto	2.989.914	9.348.235

B) Fondi per rischi ed oneri

2) per imposte, anche differite	596.473	0
Totale fondi per rischi e oneri	596.473	0

D) Debiti

2) obbligazioni convertibili		
esigibili oltre l'esercizio successivo	275.000	0
Totale obbligazioni convertibili	275.000	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.000	13.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	13.000	13.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.620	71.682
Totale debiti verso banche	22.620	71.682
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	284.100	10.000
Totale acconti	284.100	10.000
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	265.587	397.347
Totale debiti verso fornitori	265.587	397.347
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	109.619	109.619
Totale debiti verso imprese controllate	109.619	109.619
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	269.487	352.487
Totale debiti verso imprese collegate	269.487	352.487
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	123.752	0
Totale debiti verso controllanti	123.752	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	466.246	372.948
Totale debiti tributari	466.246	372.948
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.741	21.741
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.741	21.741
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	616.107	580.681
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.112	0
Totale altri debiti	617.219	580.681
Totale debiti	2.468.371	1.929.505

E) Ratei e risconti

Totale passivo	6.066.952	11.281.318
-----------------------	------------------	-------------------



CONTO ECONOMICO**31/12/2020****31/12/2019****A) Valore della produzione**

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	504.950	1.325.159
5) altri ricavi e proventi		
altri	26.097	58.352
Totale altri ricavi e proventi	26.097	58.352
Totale valore della produzione	531.047	1.383.511

B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.003.330	126.200
7) per servizi	630.761	869.121
8) per godimento di beni di terzi	26.133	47.779
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	600	0
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.847	1.184
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	246.446	164.563
Totale ammortamenti e svalutazioni	248.893	165.747
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-878.800	509.951
12) accantonamenti per rischi	596.473	0
14) oneri diversi di gestione	233.389	15.787
Totale costi della produzione	1.860.179	1.734.585

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)**-1.329.132 -351.074****C) Proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +/- 17-bis)**

16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3	13
Totale proventi diversi dai precedenti	3	13
Totale altri proventi finanziari	3	13
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	274.295	3.807
Totale interessi e altri oneri finanziari	274.295	3.807
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +/- 17-bis)	-274.292	-3.794

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)

19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	5.779.896	1.345.107
Totale svalutazioni	5.779.896	1.345.107
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-5.779.896	-1.345.107

Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)**-7.383.320 -1.699.975****21) Utile (perdita) dell'esercizio****-7.383.320 -1.699.975**

IMVEST S.P.A.

Sede in GIUSEPPE PISANELLI, 4 - ROMA

Codice Fiscale 02989080169 , Partita Iva 02989080169

Iscrizione al Registro Imprese di ROMA N. 02989080169 , N. REA 1286776

Capitale Sociale Euro 14.168.942,02 interamente versato

Nota Integrativa al Bilancio al 31/12/2020

Parte iniziale

Premessa

Signori Soci,

Il bilancio d'esercizio della Imvest S.p.A. (nel seguito anche "Imvest" o "Società"), redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i "principi contabili OIC"), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa e relazione sulla gestione.

Il presente bilancio 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 quanto sopra l'esercizio in rassegna e quello precedente risultano perfettamente comparabili.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2019. 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.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, mentre i valori riportati nella Nota Integrativa sono espressi in migliaia di Euro, salvo ove diversamente specificato. Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio.

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del 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.

La Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento.

La Società detiene partecipazioni di controllo e pertanto, ad integrazione del bilancio d'esercizio, ha predisposto il bilancio consolidato di Gruppo al quale si rimanda per una più completa informativa.

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

Settore attività

La vostra società, come ben sapete, opera nel settore Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri.

Fatti di rilievo verificatisi nell'esercizio

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente e non si segnalano fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale o la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci di questo bilancio e quelle del bilancio precedente.

Attestazione di conformità

Il presente Bilancio è stato redatto in conformità alle disposizioni vigenti del Codice civile, in particolare gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico rispecchiano rispettivamente quelli previsti dagli art. 2424 e 2425 C.c., il Rendiconto finanziario la disposizione dell'art. 2425-ter, mentre la Nota Integrativa è conforme al contenuto minimale previsto dall'art. 2427 C.c. e da tutte le altre disposizioni che ne richiedono evidenza. Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile riportate in Nota Integrativa, che costituiscono il presente Bilancio, sono conformi alle scritture contabili dalle quali sono direttamente ottenute.

Valuta contabile ed arrotondamenti

I prospetti del Bilancio e della Nota Integrativa sono esposti in Euro, senza frazioni decimali; gli arrotondamenti sono stati effettuati secondo quanto indicato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E del 21 dicembre 2001, con il criterio dell'arrotondamento.

Principi di redazione

Il bilancio è stato predisposto applicando i seguenti criteri di valutazione e nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, aggiornati con le modifiche del Codice civile disposte dal D.Lgs 18/8/2015 n° 139 in attuazione della direttiva 2013/34/UE relativa ai bilanci d'esercizio e consolidati e successive modificazioni. I criteri di valutazione rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico conseguito. La valutazione delle voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività della società (art. 2423-bis, comma 1, n. 1), privilegiando la sostanza dell'operazione rispetto alla forma giuridica (art. 2423-bis, comma 1, n. 1-bis). Si è seguito scrupolosamente il principio della prudenza e a Bilancio sono compresi solo utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza anche se conosciuti successivamente alla chiusura. 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). Preliminarmente si dà atto che le valutazioni sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività d'impresa. I ricavi sono stati considerati di competenza dell'esercizio quando realizzati mentre i costi sono stati considerati di competenza dell'esercizio se correlati a ricavi di competenza. Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Il D.Lgs 18/8/2015 n° 139 ha introdotto il 4 comma dell'art. 2423 C.c. in tema di redazione del bilancio, in base al quale, ai fini della rappresentazione veritiera e corretta, occorre non fare menzione in Nota Integrativa dei criteri utilizzati nel valutare eventuali poste di bilancio quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti.

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

Elementi eterogenei

Non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice civile

Non sono presenti casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 5 ed art. 2423-bis, 2 comma C.c., compresa la deroga annunciata dal D.L. n. 104/2020, cd. "Decreto Agosto", che ha reso possibile

sospendere in tutto o in parte la quota annua d'ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali nei bilanci d'esercizio 2020.

Cambiamenti di principi contabili

In base all'art. 2423-bis, comma 1, numero 6, C.c., la continuità dei criteri di valutazione da un esercizio all'altro costituisce un elemento essenziale sia per una corretta determinazione del reddito d'esercizio che per la comparabilità nel tempo dei bilanci; per il principio di comparabilità i criteri utilizzati vanno mantenuti inalterati, da un esercizio all'altro, ciò al fine di consentire il confronto tra bilanci riferiti ad esercizi diversi. La possibilità di derogare al principio della continuità è ammessa solo in casi eccezionali che si sostanziano in una modifica rilevante delle condizioni dell'ambiente in cui l'impresa opera. In tali circostanze, infatti, è opportuno adattare i criteri di valutazione alla mutata situazione al fine di garantire una rappresentazione veritiera e corretta.

Correzione di errori rilevanti

La società non ha né rilevato né contabilizzato, nell'esercizio, errori commessi in esercizi precedenti e considerati rilevanti; per errori rilevanti si intendono errori tali da influenzare le decisioni economiche che gli utilizzatori assumono in base al bilancio.

Problematiche di comparabilità e adattamento

Non si segnalano problematiche di comparabilità ed adattamento nel bilancio chiuso al 31/12/2020.

Criteri di valutazione applicati

Si illustra di seguito la valutazione relativa alle poste dell'Attivo, del Passivo di Stato Patrimoniale e del Conto Economico presenti a bilancio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 24 recentemente revisionato, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente in funzione del periodo di prevista utilità futura e nei limiti di questa. Se negli esercizi successivi alla capitalizzazione venisse meno la condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene. Il piano verrà riadeguato nel momento in cui venga accertata una vita utile residua diversa da quella stimata in origine. Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che:

- i costi di impianto ed ampliamento con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso dell'organo di controllo, ove esistente, nel rispetto di quanto stabilito al numero 5, comma 1 dell'art. 2426 C.c. . L'iscrizione di detti costi è avvenuta in quanto è dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità reddituale, inoltre detti costi sono ammortizzati sistematicamente in dipendenza della loro residua possibilità di utilizzo, fino ad un massimo di 5 anni. Detti oneri pluriennali sono costi che vengono sostenuti in modo non ricorrente durante il ciclo di vita della società, come ad esempio la fase di start-up o di accrescimento della capacità operativa. Ai sensi del numero 5, comma 1 dell'art. 2426 C.c., fino a quando l'ammortamento dei costi pluriennali non è completato, possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

In base alla nuova formulazione dell'OIC 24 e dell'OIC 29 in recepimento del D.Lgs. n. 139/2015, i costi di impianto ed ampliamento possono includere eventuali costi di pubblicità capitalizzati in esercizi precedenti, se detti costi (definiti non ricorrenti) fanno riferimento ad una fase di start up o connessi ad una nuova costituzione oppure sostenuti per un nuovo "affare", processo produttivo o differente localizzazione; in caso contrario, i costi di pubblicità capitalizzati in esercizi precedenti debbono essere eliminati e le eventuali rettifiche che derivano dall'applicazione retroattiva del nuovo criterio di valutazione devono essere rilevate a riduzione di una posta di patrimonio netto, senza impattare in alcun modo sul Conto Economico dell'esercizio.

Diversamente da quanto espresso sopra, gli eventuali costi di pubblicità rilevati nel corso dell'esercizio 2016 debbono essere spesati necessariamente e per intero nell'esercizio di sostenimento.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 16, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento imputate a Conto Economico sono state calcolate in modo sistematico e costante, sulla base delle aliquote ritenute rappresentative della vita economico-tecnica dei cespiti (ex art. 2426, comma 1, numero 2, C.c.). Per i beni non acquisiti presso terze economie, il costo di produzione comprende i soli costi di diretta imputazione al cespite. Le spese incrementative sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti ovvero di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Le immobilizzazioni che, alla data di chiusura del bilancio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo quanto esposto, sono iscritte a tale minor valore. Le spese di manutenzione di natura straordinaria vengono capitalizzate ed ammortizzate sistematicamente mentre quelle di natura ordinaria sono rilevate tra gli oneri di periodo.

Per le operazioni di locazione finanziaria derivanti da un'operazione di lease back, le plusvalenze originate sono rilevate in conto economico secondo il criterio della competenza, a mezzo di iscrizione di risconti passivi e di imputazione graduale tra i proventi del conto economico, sulla base della durata del contratto di locazione finanziaria.

In ossequio al principio della rilevanza disciplinato dall'art. 2423, comma 4 del Codice civile si fa presente che la valutazione delle immobilizzazioni materiali può essere rappresentata dall'iscrizione a bilancio ad un valore costante delle attrezzature industriali e commerciali, qualora siano costantemente rinnovate e complessivamente di scarsa rilevanza rispetto all'attivo di bilancio.

Immobilizzazioni finanziarie

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione. Il premio (onere) di sottoscrizione concorre alla formazione del risultato d'esercizio secondo competenza economica con ripartizione in rate costanti per la durata di possesso del titolo. Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società nel capitale di altre imprese. Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Per quanto concerne i titoli di debito classificati in BIII3) "Altri titoli" la società, nonostante sia tenuta all'applicazione del criterio del costo ammortizzato, ha deciso di non avvalersi di tale criterio di valutazione in quanto i costi di transazione e la differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Le rimanenze, in base al Principio Contabile n. 13, sono iscritte al costo storico di acquisto o di produzione essendo tali valori non superiori al valore di presumibile realizzo desumibile dall'andamento del mercato a fine esercizio. Esse sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito anche se non coincide con la data in cui è trasferita la proprietà.

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate col metodo del patrimonio netto. Il metodo del "patrimonio netto" consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal nuovo Principio Contabile n. 17. Per le precisazioni in merito si rimanda al paragrafo relativo alle partecipazioni finanziarie.

Rimanenze

Le rimanenze, in base al Principio Contabile n. 13, sono iscritte al costo storico di acquisto o di produzione essendo tali valori non superiori al valore di presumibile realizzo desumibile dall'andamento del mercato a fine esercizio. Esse sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito anche se non coincide con la data in cui è trasferita la proprietà.

Valutazione al costo ammortizzato



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.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. L'eventuale adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota eventualmente accantonata nell'esercizio, sulla base della situazione economica generale, su quella di settore e sul rischio paese.

Per quanto concerne i Crediti iscritti nell'Attivo Circolante la società, nonostante sia tenuta all'applicazione del criterio del costo ammortizzato, ha deciso di non avvalersi di tale criterio di valutazione per almeno uno dei seguenti motivi:

- non sono presenti crediti con scadenza superiore a 12 mesi;
- i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono giudicati di scarso rilievo, così come stabilito da policy aziendale.

Inoltre, i crediti non sono stati attualizzati in quanto il tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non risulta significativamente diverso dal tasso di mercato e quindi, in ossequio al principio della rilevanza disciplinato dall'art. 2423, comma 4, C.c., dette poste sono iscritte secondo il presumibile valore di realizzo.

Crediti per imposte anticipate

Le imposte anticipate derivanti da componenti negativi di reddito a deducibilità fiscale differita e da imponibili fiscali negativi, sono rilevate nell'Attivo Circolante, tenendo conto, ai fini della loro determinazione ed iscrizione in bilancio, della ragionevole certezza del loro futuro recupero, in ossequio a quanto disposto dal Principio Contabile n. 25.

Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti a bilancio strumenti finanziari derivati utilizzati a fini di copertura o non copertura dei rischi.

Ratei e risconti attivi

I ratei ed i risconti hanno determinato l'imputazione al conto economico di componenti di reddito comuni a più esercizi per la sola quota di competenza. L'entità della quota è stata determinata proporzionalmente in base a criteri temporali. Nella macroclasse D "Ratei e risconti attivi" sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Fondi per rischi ed oneri

Gli accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri sono stati fatti 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 mentre non sono stati costituiti fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in Bilancio ed iscritte nei fondi, in quanto ritenute probabili poichè risulta stimabile con ragionevole certezza l'ammontare del relativo onere.

In conformità con l'OIC 31, prg. 19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi ed oneri sono iscritti tra le voci dell'attivo gestionale a cui si riferisce l'operazione (area caratteristica, accessoria o finanziaria).

Fondo per imposte, anche differite

Il fondo per imposte include le imposte riferite ai probabili oneri che potrebbero derivare dalla definizione di partite in contestazione. Le imposte differite da stanziare emergono da differenze temporanee tra risultato civilistico e imponibile fiscale.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Non è presente alcuno stanziamento relativamente al Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.



Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa, che rappresentano obbligazioni a pagare ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, di solito ad una data stabilita. Tali obbligazioni sorgono nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti. I debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

Inoltre si rende evidenza che in presenza di costi iniziali di transazione sostenuti per ottenere un finanziamento, come ad esempio spese di istruttoria, imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio lungo, oneri e commissioni per intermediazione, la rilevazione è stata effettuata tra i risconti attivi (e non più come onere pluriennale capitalizzato) e detti costi saranno addebitati a Conto Economico lungo la durata del prestito a quote costanti ad integrazione degli interessi passivi nominali. In base al Principio Contabile OIC 24 (prg. 104), detti costi capitalizzati in periodi precedenti continuano l'ammortamento ordinario come oneri pluriennali.

Per quanto concerne i Debiti a lunga scadenza la società, nonostante sia tenuta all'applicazione del criterio del costo ammortizzato, ha deciso di non avvalersi di tale criterio di valutazione per almeno uno dei seguenti motivi:

- non sono presenti debiti con scadenza superiore a 12 mesi;
 - i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono giudicati di scarso rilievo rispetto al valore nominale, così come stabilito da policy aziendale.
- Inoltre, i debiti non sono stati attualizzati in quanto il tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non risulta significativamente diverso dal tasso di mercato per cui in ossequio al principio della rilevanza disciplinato dall'art. 2423, comma 4, C.c., i debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione e corrisponde al presumibile valore di estinzione.

Ratei e risconti passivi

I ratei ed i risconti hanno determinato l'imputazione al conto economico di componenti di reddito comuni a più esercizi per la sola quota di competenza. L'entità della quota è stata determinata proporzionalmente in base a criteri temporali. Nella macroclasse E "Ratei e risconti passivi", sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi futuri e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti vengono imputati al Conto Economico al momento del trasferimento della proprietà, normalmente identificato con la consegna o la spedizione dei beni. I proventi per prestazioni di servizio sono stati iscritti al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura o con apposita comunicazione inviata al cliente. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in riferimento alla competenza temporale. Il valore dei ricavi è esposto al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e imposte connesse.

Accantonamenti ai fondi rischi ed oneri e TFR

Per l'imputazione a conto economico degli accantonamenti prevale il criterio della classificazione per "natura" dei costi ossia in base alle caratteristiche fisiche ed economiche dei fattori, sia se riferiti ad operazioni relative alla gestione caratteristica accessoria che finanziaria.

Altre informazioni

Poste in valuta

Non sono presenti poste in valuta.

Stato Patrimoniale Attivo

Di seguito i dettagli delle voci dell'Attivo di Stato Patrimoniale presenti a bilancio.

Immobilizzazioni

Si illustrano di seguito le informazioni inerenti alle attività immobilizzate della società.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2020 sono pari a € 11.400.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Di seguito si forniscono le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali ai sensi del numero 2, comma 1, dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Costi di impianto ed ampliamento	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	12.000	12.000
Ammortamento dell'esercizio	600	600
Totale variazioni	11.400	11.400
Valore di fine esercizio		
Costo	12.000	12.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	600	600
Valore di bilancio	11.400	11.400

Rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni immateriali iscritte a Bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

Costi di impianto ed ampliamento e di sviluppo

Di seguito viene illustrata la composizione così come richiesto dal numero 3, comma 1 dell'art. 2427 C.c.

Composizione costi di impianto e di ampliamento

	Descrizione	Incremento dell'esercizio	Ammortamento dell'esercizio	Valore di fine esercizio
	MODIFICA ATTO STATUTARIO	12.000	600	11.400
Totale		12.000	600	11.400

Aliquote ammortamento immobilizzazioni immateriali

Le aliquote di ammortamento dei cespiti immateriali rappresentative della residua possibilità di utilizzazione, distinte per singola categoria, risultano essere le seguenti:

	Aliquote applicate (%)
Immobilizzazioni immateriali:	
Costi di impianto e di ampliamento	10,00

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2020 sono pari a € 7.435.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Di seguito si forniscono le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali ai sensi del numero 2, comma 1 dell'art. 2427 del Codice Civile. Si rende evidenza che i costi di manutenzione sostenuti, avendo natura ordinaria, sono stati imputati integralmente a conto economico.

Inoltre, in base all'applicazione del Principio Contabile n. 16 ed al disposto del D.L. n. 223/2006 si precisa che, se esistenti, si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferibile alle aree sottostanti e pertinentziali i fabbricati di proprietà dell'impresa, quota per la quale non si è proceduto ad effettuare alcun ammortamento.

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	9.233	9.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	923	923
Valore di bilancio	8.310	8.310
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	972	972
Ammortamento dell'esercizio	1.847	1.847
Totale variazioni	-875	-875
Valore di fine esercizio		
Costo	11.509	11.509
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.074	4.074
Valore di bilancio	7.435	7.435

Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni materiali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

Aliquote ammortamento immobilizzazioni materiali

Le aliquote di ammortamento dei cespiti materiali rappresentative della residua possibilità di utilizzazione, distinte per singola categoria, risultano essere le seguenti:

	Aliquote applicate (%)
Immobilizzazioni materiali:	
Impianti e macchinario	20,00
Altre immobilizzazioni materiali	10,00

Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano contratti di leasing con l'obiettivo prevalente di acquisire la proprietà del bene alla scadenza.

Immobilizzazioni finanziarie

In questo capitolo viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le immobilizzazioni finanziarie al 31/12/2020 sono pari a € 3.524.531.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Di seguito si riportano le variazioni di consistenza delle immobilizzazioni finanziarie, al netto dei crediti finanziari immobilizzati, ai sensi del numero 2, comma 1 dell'art. 2427 del Codice Civile. Per i criteri di valutazione utilizzati si faccia riferimento a quanto sopra indicato.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Valore di bilancio	9.294.336	10.000	9.304.336
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	5.779.895	0	5.779.895
Totale variazioni	-5.779.895	0	-5.779.895
Valore di fine esercizio			
Svalutazioni	5.779.895	0	5.779.895
Valore di bilancio	3.514.441	10.000	3.524.441

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6 C.c., si riporta di seguito la ripartizione globale dei crediti immobilizzati sulla base della relativa scadenza.

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Variazioni nell'esercizio	90	90
Valore di fine esercizio	90	90
Quota scadente entro l'esercizio	90	90

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Si riporta qui di seguito l'elenco delle partecipazioni in imprese controllate come richiesto dal punto 5, comma 1, dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in (%)	Valore a bilancio o corrispondente credito
	ANGIZIA S.R.L.	ITALIA	7.258.726	3.087.338	3.087.338	100,00	3.087.338
	M.C. REAL ESTATE S.P.A.	ITALIA	7.360.000	427.103	427.103	100,00	427.103
Totale							3.514.441

Ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 4, C.c. e con riferimento al Principio Contabile OIC n. 17, per le partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto si precisa quanto segue:

- 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.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Si riporta qui di seguito l'elenco delle partecipazioni in imprese collegate come richiesto dal numero 5, comma 1, dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in (%)	Valore a bilancio o corrispondente credito
	DOMUS TIBURTINA 2008 S.C.A.R.L.	ITALIA	10.000	10.000	5.000	50,00	5.000
	DOMUS LICINIAE S.C.A.R.L.	ITALIA	10.000	10.000	5.000	50,00	5.000
Totale							10.000

Ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 4, C.c. e con riferimento al Principio Contabile OIC n. 17, per le partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto si precisa quanto segue:

- Domus Licinae 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 il 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 il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6, C.c., si riporta di seguito la ripartizione globale dei crediti immobilizzati con specifica ripartizione secondo le aree geografiche.

	Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
	ITALIA	90	90
Totale		90	90

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono operazioni relative ai crediti finanziari immobilizzati che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attivo circolante

Di seguito si riporta l'informativa riguardante l'Attivo Circolante.

Rimanenze

Per i criteri di valutazione delle rimanenze si faccia riferimento a quanto indicato nella parte iniziale della presente Nota Integrativa. Le rimanenze al 31/12/2020 sono pari a € 1.003.800.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	125.000	878.800	1.003.800
Totale rimanenze	125.000	878.800	1.003.800

Valutazione rimanenze

Dall'applicazione del criterio di valutazione scelto non risultano valori che divergono in maniera significativa dal costo corrente.

La variazione del Valore delle rimanenze si riferisce all'operazione immobiliare in Milano "Pila Suzzani".

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2020 sono pari a € 1.369.343.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6 C.c., viene di seguito riportata la ripartizione globale dei crediti iscritti nell'Attivo Circolante per tipologia e sulla base della relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	253.614	-239.755	13.859	13.859	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	850.207	49.394	899.601	768.039	131.562
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	210.507	0	210.507	210.507	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	48.557	-31.774	16.783	16.783	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	201.485	0	201.485		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	134.654	-107.546	27.108	27.108	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.699.024	-329.681	1.369.343	1.036.296	131.562

Crediti verso clienti

In particolare, è compreso inoltre il credito 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. Sono inoltre compresi i crediti per caparre erogate su iniziative immobiliari e crediti di natura fiscale. Sono inoltre compresi i crediti per caparre erogate su iniziative immobiliari e crediti di natura fiscale.

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.

Crediti verso imprese controllate

Al 31 dicembre 2020 la voce è composta dai crediti verso la controllata Angizia S.r.l. e verso la controllata MC Real Estate S.p.A.

Crediti verso imprese collegate

La voce "Crediti imprese collegate" comprende le seguenti voci principali per euro 16.782,51

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono riferibili a crediti rilevati 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, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Si riporta di seguito la ripartizione dei crediti per area geografica ai sensi del numero 6, comma 1, dell'art. 2427, C.c. :

	Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
	ITALIA	13.859	899.601	210.507	16.783	201.485	27.198	1.369.433
Totale		13.859	899.601	210.507	16.783	201.485	27.108	1.369.343

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono operazioni tra i crediti compresi nell'Attivo Circolante che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Contributi in conto capitale

Non sono stati erogati contributi in conto impianti nel corso dell'esercizio.

Fondo svalutazione crediti

Di seguito viene fornito il dettaglio della formazione e l'utilizzo del fondo svalutazione crediti:

	Fondo svalutazione civilistico
Valore di inizio esercizio	4.390.726
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	246.446
Totale variazioni	246.446
Valore di fine esercizio	4.637.172

Disponibilità liquide

Come disciplina il Principio contabile n. 14, i crediti verso le banche associati ai depositi o ai conti correnti presso gli istituti di credito e presso l'amministrazione postale e gli assegni (di conto corrente, circolari e similari) sono stati iscritti in bilancio in base al valore di presumibile realizzo. Il denaro ed i valori bollati in cassa sono stati valutati al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio. Le disponibilità liquide al 31/12/2020 sono pari a € 38.151.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	54.648	-16.497	38.151
Assegni	90.000	-90.000	0
Totale disponibilità liquide	144.648	-106.497	38.151

Ratei e risconti attivi

Come disciplina il nuovo Principio contabile n. 18, i ratei ed i risconti attivi misurano proventi ed oneri comuni a più esercizi e ripartibili in ragione del tempo, con competenza anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale, prescindendo dalla data di pagamento o riscossione. I ratei e risconti attivi al 31/12/2020 sono pari a € 112.292.

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	112.292	112.292
Totale ratei e risconti attivi	112.292	112.292

Oneri finanziari capitalizzati

Ai sensi del numero 8, comma 1 dell'art. 2427 del Codice civile, tra i costi dell'esercizio non risultano interessi passivi derivanti da finanziamenti accesi ad alcuna voce dell'Attivo dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Passivo e Patrimonio netto

Si illustra di seguito l'informativa relativa alle poste del Passivo dello Stato Patrimoniale presenti a bilancio.

Patrimonio netto

Di seguito l'informativa relativa alle poste del netto ossia ai mezzi propri di sostentamento dell'azienda.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla consistenza delle voci del patrimonio netto, ai sensi dell'articolo 2427 C.C., vengono di seguito indicate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio, comma 1, numero 4, nonché la composizione della voce Altre riserve, comma 1, numero 7.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni: Incrementi	Altre variazioni: Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	13.143.942	1.025.000	0		14.168.942

Altre riserve					
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	1	0	-1		0
Utili (perdite) portati a nuovo	-2.095.733	-1.699.975	0		-3.795.708
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.699.975	1.699.975	0	-7.383.320	-7.383.320
Totale patrimonio netto	9.348.235	1.025.000	-1	-7.383.320	2.989.914

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Principio Contabile n. 28, individua i criteri di classificazione delle poste ideali del netto che cambiano a seconda delle necessità conoscitive. Il richiamato Principio Contabile individua due criteri di classificazione che si basano rispettivamente sull'origine e sulla destinazione delle poste presenti nel netto, vale a dire il criterio dell'origine ed il criterio della destinazione. Il primo distingue tra le riserve di utili e le riserve di capitali: le riserve di utili traggono origine da un risparmio di utili e generalmente si costituiscono in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva o delibera di non distribuzione; le riserve di capitale, invece, si costituiscono in sede di apporti dei soci, di rivalutazioni monetarie, di donazioni dei soci o rinuncia ai crediti da parte dei soci, in seguito a differenze di fusione. Seguendo il criterio della destinazione, divengono preminenti il regime giuridico e le decisioni dell'organo assembleare che vincolano le singole poste a specifici impieghi. La tabella, di seguito riportata, evidenzia l'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, così come disciplinato dal numero 7-bis, comma 1 dell'art. 2427 del Codice civile.

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	14.168.942	di capitale	
Altre riserve			
Utili portati a nuovo	-3.795.708	di utili	E
Totale	10.373.234		
Quota non distribuibile			
Residua quota distribuibile			
Legenda:			
A: per aumento di capitale,			
B: per copertura perdite,			
C: per distribuzione ai soci,			
D: per altri vincoli statutari,			
E: altro			

Con riferimento alla tabella Disponibilità ed utilizzo del patrimonio netto, si evidenzia che:

- la colonna "Possibilità di utilizzazione" indica i possibili utilizzi delle poste del netto salvo ulteriori vincoli derivanti da disposizioni statutarie, da esplicitare ove esistenti;
- la riserva da soprapprezzo azioni ai sensi dell'art. 2431 C.c. è distribuibile per l'intero ammontare solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto il limite stabilito dall'art. 2430 C.c.;
- la quota disponibile ma non distribuibile rappresenta l'ammontare della quota non distribuibile per espresse previsioni normative.

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.

Di seguito si espone la perdita dell'esercizio "sospesa", con specificazione dell'origine e movimentazione intervenuta nell'esercizio: 7.383.320,42

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Informativa sul fair value dei warrant

In data 10 luglio 2020 la Società ha sottoscritto un contratto di investimento con il fondo denominato European High Growth Opportunities Securitization Fund, per l'emissione di obbligazioni convertibili per Euro 6.000.000,00 (seimilioni/00) e l'assegnazione gratuita di warrant all'investitore in occasione dell'emissione di ciascuna tranche del prestito obbligazionario per complessivi Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00).

In data 28 luglio 2020 l'assemblea straordinaria dei soci della Società ha approvato l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile cum warrant (il "Prestito Obbligazionario") e il conseguente aumento di capitale scindibile con esclusione del diritto di opzione per complessivi massimi Euro 7.800.000,00 (settemilioneottocentomila/00) (di cui Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00) al servizio dell'esercizio dei Warrant), dando esecuzione al summenzionato contratto.

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 Imvest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 30/12/2020: Euro 0,0810

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

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	1
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	1

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31/12/2020 sono pari a € 596.473.

Per i criteri di valutazione si faccia riferimento a quanto indicato nella parte relativa ai criteri di valutazione delle voci del Passivo, nel paragrafo relativo ai Fondi per rischi ed oneri.

La società ha valutato di non stanziare alcun fondo rischi speciale per far fronte all'epidemia da "Corona virus" scatenatasi a fine febbraio 2020 a livello non solo nazionale bensì mondiale e questo nonostante l'alto livello di incertezza che sta soggiogando i mercati.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	20.396	576.077	596.473
Totale variazioni	20.396	576.077	596.473
Valore di fine esercizio	20.396	576.077	596.473

Informativa sulle passività potenziali

L'organo amministrativo ha ritenuto necessario, secondo i principi di prudenza, stanziare l'importo di euro 576.077,47 quale F.DO RISCHI PER CONTROVERSIE LEGALI in seguito al contenzioso instauratosi con l'Amministrazione Finanziaria relativo all'iscrizione a ruolo di due avvisi di accertamento di euro 227.584,09 ed euro 302.609,08.

Sebbene l'esito del primo grado di giudizio sia stato favorevole alla società, sia per il grado di elevata complessità del contenzioso, sia per la circostanza di essere risultati perdenti nel processo di secondo grado, sia, in ultimo, in considerazione della ontologica aleatorietà di un processo dinanzi alla Corte di Cassazione, non è assolutamente possibile escludere il rischio di una soccombenza, se del caso anche parziale, nel ricorso in Cassazione.

Debiti

Si espone di seguito l'informativa concernente i debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6 C.c., viene riportata la ripartizione globale dei Debiti iscritti nel Passivo per tipologia e sulla base della relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Obbligazioni convertibili	0	275.000	275.000	0	275.000
Debiti verso soci per finanziamenti	13.000	0	13.000	13.000	0
Debiti verso banche	71.682	-49.062	22.620	22.620	0
Acconti	10.000	274.100	284.100	284.100	0
Debiti verso fornitori	397.347	-131.760	265.587	265.587	0
Debiti verso imprese controllate	109.619	0	109.619	109.619	0
Debiti verso imprese collegate	352.487	-83.000	269.487	269.487	0
Debiti verso controllanti	0	123.752	123.752	123.752	0
Debiti tributari	372.948	93.298	466.246	466.246	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.741	0	21.741	21.741	0
Altri debiti	580.681	36.538	617.219	616.107	1.112
Totale debiti	1.929.505	538.866	2.468.371	2.192.259	276.112

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si riporta di seguito la ripartizione dei debiti per area geografica ai sensi del numero 6, comma 1 dell'art. 2427, C.c.:

Area geografica	ITALIA	Luxembourg	Totale
Obbligazioni convertibili	0	275.000	275.000
Debiti verso soci per finanziamenti	13.000	0	13.000
Debiti verso banche	22.620	0	22.620
Acconti	284.100	0	284.100

Debiti verso fornitori	265.587	0	265.587
Debiti verso imprese controllate	109.619	0	109.619
Debiti verso imprese collegate	269.487	0	269.487
Debiti verso imprese controllanti	123.752	0	123.752
Debiti tributari	466.246	0	466.246
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.741	0	21.741
Altri debiti	617.219	0	617.219
Totale debiti	2.193.371	275.000	2.468.371

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi del comma 1, numero 6 dell'art. 2427, C.c., l'importo globale dei debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali è riepilogato nella tabella seguente:

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Obbligazioni convertibili	275.000	275.000
Debiti verso soci per finanziamenti	13.000	13.000
Debiti verso banche	22.620	22.620
Acconti	284.100	284.100
Debiti verso fornitori	265.587	265.587
Debiti verso imprese controllate	109.619	109.619
Debiti verso imprese collegate	269.487	269.487
Debiti verso controllanti	123.752	123.752
Debiti tributari	466.246	466.246
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.741	21.741
Altri debiti	617.219	617.219
Totale debiti	2.468.371	2.468.371

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono operazioni tra i Debiti che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Ai sensi del numero 19-bis, comma 1 dell'art. 2427 C.c. si riporta, in formato tabellare, la composizione dei debiti verso soci per finanziamenti ripartiti per scadenza.

	Quota in scadenza
	13.000
Totale	13.000

I debiti verso Soci, pari a euro 13.000 si riferiscono a somme anticipate dal Socio Meti Capital S.p.A..

Obbligazioni

Il debito associato alle obbligazioni corrisponde al debito residuo in linea capitale alla chiusura dell'esercizio, nel rispetto del piano di rimborso.

Debiti verso banche

La voce Debiti verso banche è comprensiva di tutti i debiti esistenti alla chiusura dell'esercizio nei confronti degli istituti di credito compresi quelli in essere a fronte di finanziamenti erogati da istituti speciali di credito. Detta voce di debito è

costituita da anticipazioni, scoperti di conto corrente, accettazioni bancarie e mutui ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Acconti

La voce Acconti riguarda gli anticipi e le caparre ricevuti dai clienti per le forniture di beni e servizi ancora da effettuarsi. Detta voce è comprensiva degli acconti (anche senza funzione di caparra) per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

Debiti verso fornitori

Nella voce Debiti verso fornitori sono stati iscritti i debiti in essere nei confronti di soggetti non appartenenti al proprio gruppo (controllate, collegate e controllanti) derivanti dall'acquisizione di beni e servizi, al netto di eventuali note di credito ricevute o da ricevere e sconti commerciali. Gli eventuali sconti di cassa sono rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale è stato rettificato in occasione di resi o abbuoni nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

Debiti tributari

La voce Debiti tributari contiene i debiti tributari certi quali debiti verso Erario per ritenute operate, debiti verso Erario per IVA, i debiti per contenziosi conclusi, i debiti per imposte di fabbricazione e per imposte sostitutive ed ogni altro debito certo esistente nei confronti dell'Erario. La voce contiene inoltre i debiti per le imposte maturate sul reddito dell'esercizio mentre detta voce non accoglie le imposte differite ed i debiti tributari probabili per contenziosi in corso eventualmente iscritti nella voce B dello Stato Patrimoniale Passivo.

Altri debiti

Di seguito viene dettagliata la composizione della voce Altri debiti.

AMMINISTRATORI C/COMPENSI 378.161,38

SINDACI C/COMPENSI 73.775,84

DEBITI DIVERSI 164.169,37

DEBITI DIVERSI >12mesi 1.112,37

Ristrutturazione del debito

La società non ha posto in essere operazioni attinenti la ristrutturazione dei debiti per cui non viene fornita alcuna informazione integrativa.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi al 31/12/2020 sono pari a € 12.194.

Come disciplina il Principio contabile n. 18, i ratei ed i risconti passivi misurano proventi ed oneri comuni a più esercizi e ripartibili in ragione del tempo, con competenza anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale, prescindendo dalla data di pagamento o riscossione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	0	12.194	12.194
Risconti passivi	3.578	-3.578	0
Totale ratei e risconti passivi	3.578	8.616	12.194

Conto economico

Nella presente Nota Integrativa vengono fornite quelle informazioni idonee ad evidenziare la composizione delle singole voci ovvero a soddisfare quanto richiesto dall'art. 2427 del Codice civile, con particolare riferimento alla gestione finanziaria.

Valore della produzione

Si fornisce di seguito la composizione del valore della produzione, nonché le variazioni in valore ed in percentuale intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione	Variazione (%)
Valore della produzione:				
ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.325.159	504.950	-820.209	-61,90
altri ricavi e proventi				
altri	58.352	26.097	-32.255	-55,28
Totale altri ricavi e proventi	58.352	26.097	-32.255	-55,28
Totale valore della produzione	1.383.511	531.047	-852.464	-61,62

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 10, C.c., viene proposta la suddivisione dei ricavi secondo categorie di attività:

	Valore esercizio corrente
	504.950
Totale	504.950

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 10, C.c., viene proposta nella tabella seguente la suddivisione dei ricavi per area geografica:

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	ITALIA	504.950
Totale		504.950

Costi della produzione

Di seguito si riporta l'informativa riguardante i Costi della Produzione.

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione	Variazione (%)
Costi della produzione:				
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	126.200	1.003.330	877.130	695,03
per servizi	869.121	630.761	-238.360	-27,43

per godimento di beni di terzi	47.779	26.133	-21.646	-45,30
ammortamenti e svalutazioni	165.747	2.447	-163.300	-98,52
variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	509.951	-878.800	-1.388.751	-272,33
accantonamenti per rischi	0	596.473	596.473	
oneri diversi di gestione	15.787	233.389	217.602	1.378,36
Totale costi della produzione	1.734.585	1.613.733	-120.852	-6,97

Proventi e oneri finanziari

I proventi e oneri finanziari dell'esercizio sono pari a € -274.292.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sono presenti a bilancio proventi da partecipazione diversi dai dividendi.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Di seguito, la composizione degli interessi ed altri oneri finanziari, di cui al numero 12, comma 1 dell'art. 2427 C.c. :

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	87.945
Debiti verso banche	14.294
Totale	102.239

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Di seguito si riporta l'informativa riguardante le Rettifiche di valore di attività finanziarie:

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

Durante l'esercizio non si segnalano elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali, di cui al numero 13, comma 1 dell'art. 2427 C.c. .

Durante l'esercizio non si segnalano elementi di costo di entità o incidenza eccezionali, di cui al numero 13, comma 1 dell'art. 2427 C.c. .

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Di seguito si riporta l'informativa riguardante le imposte dell'esercizio.

Al 31/12/2020 non risultano differenze temporanee tali da generare imposte anticipate e differite.

Non sono presenti a bilancio imposte anticipate stanziare su perdite fiscali nè dell'esercizio nè di esercizi precedenti.

Al 31/12/2020 non risultano differenze temporanee escluse dalla rilevazione di imposte anticipate o differite.

Informativa sul regime della trasparenza fiscale

La società non ha aderito all'opzione relativa alla trasparenza fiscale.

Informativa sul consolidato fiscale

La società non ha in essere alcun contratto relativo al consolidato fiscale.

Rendiconto finanziario

In base alle linee guida predisposte dall'OIC 10 e dall'articolo 2425-ter C.c., la società ha elaborato il Rendiconto finanziario delle disponibilità liquide determinato con il metodo indiretto.

Altre informazioni

Di seguito si riportano tutte le altre informazioni del bilancio d'esercizio non inerenti alle voci di Stato patrimoniale e di Conto economico.

Dati sull'occupazione

Viene omessa l'informazione relativa al numero medio dei dipendenti in quanto la società non ha dipendenti in organico.

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

Ai sensi del numero 16, comma 1 dell'art. 2427 C.c., di seguito vengono elencate le erogazioni spettanti all'organo amministrativo e di controllo:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	12.000	22.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

In base al disposto dell'articolo 37 del D.Lgs n. 39/2010 che ha aggiunto il numero 16-bis al comma 1, all'articolo 2427 C.c., vengono qui di seguito esposti i compensi spettanti all'organo di revisione legale dei conti sia con riferimento alla revisione dei conti annuali che agli altri servizi eventualmente svolti (consulenze fiscali ed altri servizi diversi dalla revisione contabile). La nostra società ha affidato l'incarico a MARZAS ITALIA SPA

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	34.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	34.000

Si tratta di un'informativa volta ad incrementare la trasparenza nel comunicare ai terzi sia l'ammontare dei compensi dei revisori, al fine di valutarne la congruità, sia la presenza di eventuali ulteriori incarichi, che potrebbero minarne l'indipendenza.

Categorie di azioni emesse dalla società

Le categorie di azioni presenti in società, ai sensi del numero 17, comma 1 dell'art. 2427 C.c., sono dettagliate nella tabella sottostante.

	Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
	AZIONI ORDINARIE	47.145.168	13.143.942	11.824.038	1.025.000	58.969.206	14.168.942
Totale		47.145.168	13.143.942	11.824.038	1.025.000	58.969.206	14.168.942

Azioni sottoscritte nel corso dell'esercizio 2020 a fronte della conversione di n.205 obbligazioni dal valore unitario di euro 5.000 del "Prestito Obbligazionario IMVEST 2020-2022"

Titoli emessi dalla società

I titoli emessi dalla società, ai sensi del numero 18, comma 1 dell'art. 2427 C.c., sono riportati nella tabella sottostante:

	Numero
Obbligazioni convertibili	6.000.000
Warrants	1.800.000

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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 sotto-crivere, in 20 tranches di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Imvest S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

I rischi derivanti da garanzie personali o reali concesse per debiti altrui, sono stati indicati per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; se il debito garantito risulta inferiore alla garanzia prestata viene indicato nella presente nota al valore dello stesso alla data di riferimento del Bilancio. Gli impegni sono stati indicati al valore nominale. La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata sulla base dei seguenti criteri: al valore nominale per i titoli a reddito fisso non quotati, al valore corrente di mercato per i beni, le azioni e i titoli a reddito fisso quotati, al valore desunto dalla documentazione esistente negli altri casi. I rischi per i quali la manifestazione di una passività risulta probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei relativi fondi. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella Nota Integrativa, senza eseguire l'accantonamento ai fondi rischi. I rischi di natura remota non sono stati considerati.

Di seguito si espone il dettaglio, ai sensi del numero 9, comma 1 dell'art. 2427 C.c., relativo agli impegni, alle garanzie ed alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Le Garanzie prestate sono costituite dalla fideiussione concessa dalla Imvest all'istituto di credito UBI S.p.A. nell'interesse della collegata 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.

	Importo
di cui nei confronti di imprese collegate	1.500.000

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Ai sensi del numero 20, comma 1 dell'art. 2427 C.c., si precisa che la società non ha posto in essere patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Ai sensi del numero 21, comma 1 dell'art. 2427 C.c., si precisa che la società non ha posto in essere finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi del numero 22-bis, comma 1 dell'art. 2427 C.c., la società ha realizzato operazioni con parti correlate, così come definite dal Principio Contabile Internazionale n. 24 e ad ogni modo sono state concluse a normali condizioni di mercato, sia a livello di prezzo che di scelta della controparte.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-ter, del Codice Civile, non risultano stipulati accordi o altri atti, anche correlati tra loro, i cui effetti non risultino dallo Stato Patrimoniale.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la data di riferimento del bilancio che comportino una rettifica dei valori di bilancio o che richiedano una ulteriore informativa.

Ai sensi dell'art. 106, comma 1, D.L. n. 18 del 17/03/2020 (Decreto "Cura Italia"), si precisa che la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 è avvenuta entro 180 giorni, anziché 120 ordinari,

successivi alla data di chiusura dell'esercizio sociale. Il motivo di tale differimento è da computarsi all'emergenza nazionale dovuta all'epidemia da Covid-19 ("Corona Virus") dichiarata dal mese di febbraio 2020 ed alle successive norme restringenti, come da D.P.C.M. emanati nel mese di marzo 2020.

Di conseguenza, la situazione aziendale ha comportato il rinvio ai maggiori termini per l'approvazione del bilancio al fine di permettere una corretta redazione dello stesso.

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza.

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.

Alla data di redazione della presente la società 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.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

In base al disposto della Legge 4 agosto 2017 n. 124, si evidenzia che la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione, contributo, incarico retribuito e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, l'Organo amministrativo propone all'assemblea la seguente copertura della perdita d'esercizio, in base a quanto richiesto dal numero 22-septies, comma 1 dell'art. 2427 C.c. :

- rinvio all'esercizio successivo € 3.807.255;
- TOTALE € 3.807.255.

Ulteriori dati sulle Altre informazioni

Poichè sussistono i requisiti di legge dell'art. 25 D.Lgs. n. 127 del 9 aprile 1991, il presente bilancio verrà consolidato da parte della società IMVESTA SPA. L'esercizio sociale chiude con un risultato pari a € -7.383.320 .

Informativa tempi di pagamento tra imprese ex art. 22 del D.L. 34/2019 ("Decreto crescita")

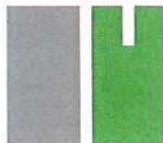
L'informativa prevista dall'art. 7-ter del D.Lgs. n. 231/2002 (recante "Attuazione della direttiva 2000/35/CE e relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali), aggiunta dall'art. 22 del D.L. 34/2019 ("Decreto crescita") non viene fornita in quanto l'organo amministrativo ritiene non significativi i tempi medi di pagamento delle transazioni.

Parte finale

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto finanziario dei flussi di cassa 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.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore delegato
Raffaele Israilovici





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 ricercava 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 in fase (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	-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 Invest 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



Credit/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



IMVEST S.P.A.

Sede in GIUSEPPE PISANELLI, 4 - ROMA

Codice Fiscale 02989080169 , Partita Iva 02989080169

Iscrizione al Registro Imprese di ROMA N. 02989080169 , N. REA 1286776

Capitale Sociale Euro 14.168.942,02 interamente versato

Rendiconto Finanziario Indiretto al 31/12/2020

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	31/12/2020	31/12/2019
Utile (perdita) dell'esercizio	-7.383.320	-1.699.975
Interessi passivi/(attivi)	274.291	3.794
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-7.109.029	-1.696.181
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	596.473	164.563
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.447	1.184
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	6.026.342	
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	1.345.107
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	149.995
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	6.625.262	1.660.849
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-483.767	-35.332
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-878.800	
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-73.545	117.085
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	166.092	-339.153
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-284.347	
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	8.616	
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	203.525	
Totale variazioni del capitale circolante netto	-858.459	-222.068
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-1.342.226	-257.400
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-102.237	-3.794
Totale altre rettifiche	-102.237	-3.794
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-1.444.463	-261.194
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-972	
Immobilizzazioni immateriali		

(Investimenti)	-12.000	
Immobilizzazioni finanziarie		
Attività finanziarie non immobilizzate		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-12.972	0
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-49.062	6.636
Accensione finanziamenti	375.000	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.025.000	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.350.938	6.636
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-106.497	-254.558
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	54.648	399.206
Assegni	90.000	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	144.648	399.206
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	38.151	54.648
Assegni	0	90.000
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	38.151	144.648

