BILANCIO DI **ESERCIZIO 2022**

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione:	IMVEST S.P.A.
Sede:	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA RM
Capitale sociale:	17.869.436,44
Capitale sociale interamente versato:	sì
Codice CCIAA:	RM
Partita IVA:	02989080169
Codice fiscale:	02989080169
Numero REA:	1286776
Forma giuridica:	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO):	681000
Società in liquidazione:	no
Società con socio unico:	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	
Appartenenza a un gruppo:	sì
Denominazione della società capogruppo:	IMVEST S.P.A.
Paese della capogruppo:	ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	

Bilancio al 31/12/2022

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	13.229	9.000
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.402	-
7) altre	27.000	-
Totale immobilizzazioni immateriali	*43.631*	*9.000*
II - Immobilizzazioni materiali	-	-

	31/12/2022	31/12/2021
2) impianti e macchinario	1.418	1.693
4) altri beni	71.816	10.061
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	49.455
Totale immobilizzazioni materiali	*73.234*	*61.209*
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	813.249	215.744
b) imprese collegate	-	10.000
Totale partecipazioni	*813.249*	*225.744*
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	533.850	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	533.850	-
Totale crediti	*533.850*	*-*
Totale immobilizzazioni finanziarie	*1.347.099*	*225.744*
Totale immobilizzazioni (B)	*1.463.964*	*295.953*
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	286.658	382.043
5) acconti	60.000	20.000
Totale rimanenze	*346.658*	*402.043*
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	23.558	13.417
esigibili entro l'esercizio successivo	23.558	13.417
2) verso imprese controllate	253.471	951.544
esigibili entro l'esercizio successivo	253.471	819.892
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	131.652
3) verso imprese collegate	-	210.507
esigibili entro l'esercizio successivo	-	210.507
5-bis) crediti tributari	100.361	70.698
esigibili entro l'esercizio successivo	100.188	70.698
esigibili oltre l'esercizio successivo	173	-
5-ter) imposte anticipate	201.485	201.485
5-quater) verso altri	295.213	335.927
esigibili entro l'esercizio successivo	261.214	335.927

	31/12/2022	31/12/2021
esigibili oltre l'esercizio successivo	33.999	-
Totale crediti	*874.088*	*1.783.578*
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	4.514	408.013
3) danaro e valori in cassa	222	6.822
Totale disponibilita' liquide	*4.736*	*414.835*
Totale attivo circolante (C)	*1.225.482*	*2.600.456*
D) Ratei e risconti	**8.957**	**4.643**
Totale attivo	*2.698.403*	*2.901.052*
Passivo		
A) Patrimonio netto	**810.447**	**398.716**
I - Capitale	17.869.436	16.933.942
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	281.290	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	375.000	-
Varie altre riserve	45.185	-
Totale altre riserve	*420.185*	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(11.179.028)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.225.237)	(5.356.198)
Totale patrimonio netto	810.447	398.716
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	51.625	610.099
Totale fondi per rischi ed oneri	*51.625*	*610.099*
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**9.797**	**3.645**
D) Debiti		
2) obbligazioni convertibili	5.000	310.000
esigibili entro l'esercizio successivo	5.000	310.000
4) debiti verso banche	558	-
esigibili entro l'esercizio successivo	558	-
5) debiti verso altri finanziatori	90.488	-
esigibili entro l'esercizio successivo	488	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	90.000	-
6) acconti	3.202	1.856
esigibili entro l'esercizio successivo	3.202	1.856

	31/12/2022	31/12/2021
7) debiti verso fornitori	354.738	287.634
esigibili entro l'esercizio successivo	354.738	287.634
9) debiti verso imprese controllate	151.257	-
esigibili entro l'esercizio successivo	151.257	-
10) debiti verso imprese collegate	-	272.991
esigibili entro l'esercizio successivo	-	272.991
12) debiti tributari	946.602	544.694
esigibili entro l'esercizio successivo	879.661	532.110
esigibili oltre l'esercizio successivo	66.941	12.584
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.899	27.652
esigibili entro l'esercizio successivo	28.899	27.652
14) altri debiti	241.560	436.496
esigibili entro l'esercizio successivo	236.709	431.645
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.851	4.851
Totale debiti	*1.822.304*	*1.881.323*
E) Ratei e risconti	**4.230**	**7.269**
Totale passivo	*2.698.403*	*2.901.052*

Conto Economico Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.591.500	1.864.520
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(117.197)	-
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	71.210	43.000
altri	311.652	34.741
Totale altri ricavi e proventi	*382.862*	*77.741*
Totale valore della produzione	*1.857.165*	*1.942.261*
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.041.397	611.883
7) per servizi	1.004.859	1.321.284
8) per godimento di beni di terzi	84.970	211.651

	31/12/2022	31/12/2021
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	149.565	65.623
b) oneri sociali	54.694	19.865
c) trattamento di fine rapporto	9.339	4.381
Totale costi per il personale	*213.598*	*89.869*
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.905	2.400
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.922	1.968
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	40.382	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	*59.209*	*4.368*
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(21.812)	621.757
14) oneri diversi di gestione	446.515	219.275
Totale costi della produzione	*2.828.736*	*3.080.087*
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	**(971.571)**	**(1.137.826)**
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni	-	-
altri	-	48.763
Totale proventi da partecipazioni	*-*	*48.763*
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	661	3
Totale proventi diversi dai precedenti	*661*	*3*
Totale altri proventi finanziari	*661*	*3*
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	108.092	244.815
Totale interessi e altri oneri finanziari	*108.092*	*244.815*
17-bis) utili e perdite su cambi	(2.170)	-
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	*(109.601)*	*(196.049)*
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
18) rivalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	271.040	-
Totale rivalutazioni	*271.040*	*-*
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	343.535	4.008.697

	31/12/2022	31/12/2021
Totale svalutazioni	*343.535*	*4.008.697*
Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)	*(72.495)*	*(4.008.697)*
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	**(1.153.667)**	**(5.342.572)**
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte relative a esercizi precedenti	50.736	-
imposte differite e anticipate	20.834	13.626
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	*71.570*	*13.626*
21) Utile (perdita) dell'esercizio	**(1.225.237)**	**(5.356.198)**

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.225.237)	(5.356.198)
Imposte sul reddito	71.570	13.626
Interessi passivi/(attivi)	107.431	244.812
(Dividendi)		(48.763)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	*(1.046.236)*	*(5.146.523)*
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	40.382	4.368
Ammortamenti delle immobilizzazioni	18.827	4.368
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	72.495	4.008.697
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(58.354)	(771.211)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	*73.350*	*3.246.222*
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	*(972.886)*	*(1.900.301)*
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	55.385	601.757
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(10.141)	442
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	67.104	(260.197)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.314)	4.643
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.039)	(4.925)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.007.462	(920.146)
Totale variazioni del capitale circolante netto	*1.112.457*	*(578.426)*
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	*139.571*	*(2.478.727)*
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(107.431)	(244.812)
(Imposte sul reddito pagate)	(71.570)	64.822
Dividendi incassati		48.763
(Utilizzo dei fondi)	(558.474)	
Altri incassi/(pagamenti)	(3.187)	
Totale altre rettifiche	*(740.662)*	*(131.227)*

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	***(601.091)***	***(2.609.954)***
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(19.947)	(55.742)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(45.536)	
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.121.355)	(10.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	***(1.186.838)***	***(65.742)***
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	558	(22.620)
Accensione finanziamenti	90.488	310.000
(Rimborso finanziamenti)	(305.000)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.591.784	2.765.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	***1.377.830***	***3.052.380***
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	***(410.099)***	***376.684***
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	408.013	38.151
Danaro e valori in cassa	6.822	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	414.835	38.151
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.514	408.013
Danaro e valori in cassa	222	6.822
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.736	414.835
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Il contenuto della relazione sulla gestione, predisposto dagli amministratori della società a corredo del bilancio, è quello previsto dall'articolo 2428 del codice civile.

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.

Per quanto riguarda l'attività della società ed 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 a corredo del presente bilancio.

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

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

Commento

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, punto 1-*bis* del codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Continuità aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23,

convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea, tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccepito all'ipotesi, supportata dalla dottrina prevalente, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 3.795.708.

L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 tenutasi il 14 luglio 2022, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la predetta deliberata sterilizzazione della perdita di esercizio risultante alla data del 31 Dicembre 2020 pari a complessivi euro 11.179.028 (e, dunque, sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7. 383.320 e sia la perdita al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708), constatando che la stessa, non concorrendo alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della Società a tale data, non rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 Codice Civile, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 pari a euro 5.356.198.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237, tenuto conto dell'evoluzione dottrinale in materia riguardo agli obblighi informativi di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di dover tenere in debita considerazione tutte le perdite pregresse, e, pertanto, sia le perdite sterilizzate relative agli esercizi sociali 2020 e 2019 sia la perdita portata nuovo relativa all'esercizio sociale 2021, al fine di constatare la riduzione in misura superiore al terzo del capitale sociale come risultante alla data del 31 dicembre pari a euro 17.869.436, ritenendo, pertanto, di dover sottoporre agli azionisti la deliberazione in merito agli opportuni provvedimenti, per la quale si rimanda alla relativa proposta contenuta nella relazione redatta ai sensi dell'articolo2446 C.C.

A tal specifico riguardo, dunque, si precisa che, come riportato nella relazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del predetto articolo 2446 del Codice Civile, la Società ha avviato e sta proseguendo un processo di sviluppo strategico, che mira ad attuare un'espansione delle attività core esercitate a livello di Gruppo, mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

Pertanto, nell'ambito di tale processo di sviluppo, al fine di stringere sinergie e partnership strategiche, si ricorda che, in esecuzione parziale della delega conferita dall'assemblea degli azionisti del 30 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato: (I) in data 10 giugno 2022, un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentoottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscriversi entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile, in quanto riservato a terzi investitori, ritenuti partner strategici, in esecuzione di accordi sottoscritti con la Società a supporto del predetto sviluppo strategico, in particolare Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd. Tale aumento da parte degli Investitori si è perfezionato con la sottoscrizione, in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione, ciascuno, e relativo versamento per complessivi nominali Euro 415.494,42 e relativo sovraprezzo di Euro 281.289,72 (cfr comunicato stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10, 27 e 30 giugno 2022, 12 luglio 2022) e (II) in data 28 dicembre 2022 un ulteriore aumento di capitale sociale, a pagamento, in denaro, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, con termine finale di sottoscrizione ai sensi dell'art. 2439, comma secondo, del Codice civile, fissato al giorno 31 gennaio 2023, per massimi nominali Euro 984.580,34, oltre a sovrapprezzo di massimi Euro 226.453,48, mediante emissione di massime numero 49.229.017 nuove azioni ordinarie Imvest, aventi le medesime di quelle in circolazione al prezzo per azione di euro 0,0246 ciascuna (di cui euro 0,02 ad incremento di capitale e euro 0,0046 a titolo di sovraprezzo), riservato alla sottoscrizione, nelle proporzioni descritte nella rispettiva delibera, di terzi investitori, partner strategici, in esecuzione degli accordi sottoscritti con la Società a supporto del predetto sviluppo strategico. Tale aumento di capitale sociale si è perfezionato entro il termine finale del 31 gennaio 2023 mediante la sottoscrizione e liberazione da parte degli investitori, e in particolare da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd, Grandi Stabuli , San Marco Re S.r.l. , Dana Holdimg S.r.l., Mega moda S.p.A., Gruppo Naman S.r.l e All in Re S.r.l., di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Imvest per nominali Euro 903.210,06 e relativo soprapprezzo di Euro 207.738,31. (cfr comunicati stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10 e 27 giugno 2022, 5 agosto 2022, 20, 23 e 27 dicembre 2022 e 3 gennaio 2023, 1° e 10 febbraio 2023).

La Società ha, altresì, portato avanti nel corso del primo semestre 2023 le attività di dismissioni immobiliari del portfolio residuo e la positiva gestione sia economica che di cassa rinveniente dalle strutture di short rent.

Inoltre, in data 26 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025, basato sul nuovo modello di business di servizi integrati nel settore real estate, il quale prevede, altresì, una crescita per linee esterne, ed ipotizza, a partire dal secondo semestre 2023, l'integrazione di due primarie realtà, l'una operante nel settore dell'intermediazione immobiliare e l'altra operante nel settore della consulenza e advisory, da acquisire integralmente mediante conferimento di partecipazioni sociali, la quale, laddove perfezionata, permetterà all'Emittente, da un lato di rafforzare l'offerta di servizi immobiliari integrati mediante il rafforzamento dell'attuale linea di business dell'intermediazione immobiliare e, dall'altro, di ampliare l'attuale business mediante l'inclusione di nuovi servizi quali le attività di consulenza e Advisory nel settore real estate, il tutto inglobando il know-how apportato delle nuove realtà acqusite. A tale specifico riguardo si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato altresì in pari data (26 maggio 2023): (i) l'approvazione della firma di due accordi vincolanti aventi ad oggetto i termini essenziali per l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r.l. da un lato e per l 'acquisizione del 100% del capitale sociale di Lira Advisory S.r.l. ("NewCo") dall'altro; e (ii) di sottoporre all'esame ed approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti da convocarsi in seduta straordinaria, previa modifica del calendario degli eventi societari al fine di prevedere la seduta straordinaria in pari data di quella prevista in seduta ordinaria per il giorno 27 giugno 2023 in prima convocazione, un aumento del capitale sociale a pagamento, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Imvest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo Codice Civile, da liberarsi in natura mediante conferimento di partecipazioni sociali, per i cui dettagli, in particolare relativi alla descrizione di maggiori dettagli relativi alle due acquisizioni, un a descrizione del business delle due realtà target, nonché i relativi rispettivi dati finanziari ed economici, il controvalore complessivo convenzionale di ciascun conferimento, le modalità di esecuzione degli stessi, ivi inclusa l'individuazione del prezzo di sottoscrizione per azione concordato, nonché i criteri per la determinazione dello stesso, si rimanda alla relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione predisposta per l'Assemblea, redatta anche ai sensi dell'art. 2441, co. 5 e 6 del Codice Civile, nonché ai relativi pareri rilasciato dagli organi competenti, nonché i comunicati stampa price sensitive pubblicati dalla società in data 29 maggio 2023 con le modalità di legge e disponibili sul sito internet della Società www.imvest.it, rispettivamente nelle apposite Sezioni: "Governance/Assembee 2023" e "Investor Relations/Informazioni per gli azionisti/Comunicati Stampa". Si precisa altresì che laddove perfezionate, l'operazione avente ad oggetto l'Acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliare S.r.l., integra, altresì, per l'Emittente un operazione rilevante un'operazioni significativa di cui all'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e si configura quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, ai sensi della Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società in conformità al Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche. Pertanto, si precisa che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 26 maggio 2023, ha deliberato in merito alle operazioni de quo previo parere positivo non vincolante rilasciato a tal uopo dall'Amministratore indipendente reso pubblico con le modalità di legge e disponibile sul sito internet della Società www.imvest.it, nell'apposita Sezione: "Governance/Assembee 2023".

Si precisa, inoltre, che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, che consentono di prevedere il raggiungimento da parte del Gruppo di un sostanziale break even nel 2023 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2024 e 2025. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- non sono previsti particolari investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali nell'arco di Piano;
- nell'arco di piano non sono previsti ulteriori finanziamenti alla società controllate;
- il piano prevede il proseguimento dell'attività di compravendita immobiliare affiancata allo sviluppo dell'attività di advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;
- in relazione all'attività di compravendita immobiliare il piano prevede la vendita degli asset attualmente di proprietà della controllante e il perfezionamento nell'arco di piano di alcune operazioni di trading immobiliare di importo contenuto e sostenibile già allo studio del managment;
- i ricavi afferenti l'attività di asset management sono stati sviluppati nel piano sulla base di assunzioni e di pricing altamente competitive;
- Il piano in riferimento all'attività di Short Rent prevede un importante incremento delle strutture in gestione con oltre 20 nuove strutture nel 2023 e almeno 30 nuove strutture negli anni successivi, incrementi importanti ma che la società ritiene di poter gestire ed un incremento della percentuale di occupancy rispetto all'ultimo esercizio, che è stato di fatto il primo esercizio a regime della società. Gli incrementi previsti sono tuttavia stati considerati

sempre in ottica prudenziale e sostenibile da parte della Società con un contenuto incremento di organico, eventuali ulteriori sviluppi potranno consentire al gruppo di avere un effetto positivo sia in termini di revenuees che di risultati al momento non previsti a piano;

- con riguardo alla prospettata integrazione mediante conferimento di partecipazioni costituenti, l'uno l'intero capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r..e l'atro l'intero capitale sociale di Lira Advisory (NewCo), inserite nel piano a partire dal secondo semestre 2023, sono stati stimati i valori, rispettivamente negoziati tra le parti di € 3.500k e di € 750k, pari al valore convenzionale pattuito tra le parti dei relativi conferimenti, non inferiore rispetto al valore economico delle due società target, ed inseriti all'interno di ciascun accordo vincolante, entrambi sospensivamente condizionati, tra le altre, all'approvazione da parte dell'assemblea degli azionisti di aumento di capitale sociale ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo, Codice Civile; a tal specifico riguardo, pertanto, si precisa che il piano non prevede uso di risorse finanziarie.

Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del managment della Società.

Nello specifico, il nuovo sviluppo strategico prevede la gestione delle seguenti linee di business integrate:

Trading Immobiliare: servizi di advisory e intermediazione per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi portafogli sia commerciali che residenziali;

Asset Management: Gestione di investimenti immobiliari, massimizzando il valore per la proprietà, e partner strategico nelle decisioni di investimento immobiliare;

Short Rent: gestione di affitti a breve termine localizzati prevalentemente sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare a tendere su tutto il territorio nazionale;

Agency: servizi di agenzia con i quali la società gestisce l'intero ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati, alla vendita sul mercato degli asset;

Advisory: definizione della migliore strategia di investimento, supporto in fase di sottoscrizione di contratti, predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.

Per il 2023 si prevede la dismissione di tutto il portfolio immobiliare pregresso di proprietà di Imvest e l'acquisizione di alcune nuove iniziative destinate al trading.

Gli organi societari terranno 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.

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria e tenuto conto delle attività poste in essere nel primo semestre 2023 in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risulati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2023-2025, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Commento

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Commento

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Commento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

Commento

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

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

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

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

Costi di impianto e di ampliamento

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Crediti

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016, è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, ed è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

Rimanenze

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

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

Il costo di produzione comprende i costi diretti ed i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuali, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Considerata la non significatività del periodo di produzione, ai costi di produzione non sono stati aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione.

Prodotti finiti

Il costo delle rimanenze dei prodotti finiti e delle merci di natura fungibile è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato

opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Le rimanenze 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.

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali.

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

Per i debiti è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, codice civile, pertanto, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale di estinzione.

Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali

Altre informazioni

Commento

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Introduzione

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

Immobilizzazioni

Introduzione

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

Immobilizzazioni immateriali

Introduzione

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da costi di impianto e ampliamento sostenuti per la modifica dello statuto sociale, da marchi e da spese di manutenzione su beni di terzi.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Introduzione

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 10.905, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 43.631.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	12.000	-	-	12.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.000	-	-	3.000
Valore di bilancio	9.000	-	-	9.000
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	8.286	3.500	33.750	45.536
Ammortamento dell'esercizio	4.057	98	6.750	10.905
Totale variazioni	*4.229*	*3.402*	*27.000*	*34.631*
Valore di fine esercizio				
Costo	20.286	3.500	33.750	57.536
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.057	98	6.750	13.905
Valore di bilancio	13.229	3.402	27.000	43.631

Commento

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

Commento

Costi di impianto e ampliamento

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

Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
costi di impianto e di ampliamento					
	Spese societarie	8.286	-	8.286	100
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	0

Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
	F.do amm.to spese societarie	1.657-	-	1.657-	100
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	5.400-	3.000-	2.400-	80
	Totale	**13.229**	**9.000**	**4.229**	**47**

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Introduzione

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 86.958; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 13.723.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.830	15.966	49.455	67.251
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	137	5.905	-	6.042
Valore di bilancio	1.693	10.061	49.455	61.209
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	71.458	-	71.458
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	2.056	49.455	51.511
Ammortamento dell'esercizio	275	7.647	-	7.922
Totale variazioni	*(275)*	*61.755*	*(49.455)*	*12.025*
Valore di fine esercizio				
Costo	1.830	85.127	-	86.957
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	412	13.311	-	13.723
Valore di bilancio	1.418	71.816	-	73.234

Commento

Gli incrementi per acquisizioni intervenuti nel corso del 2022 per quanto riguarda la voce altre immobilizzazioni materiali sono costituiti da mobilio ed arredamento, un computer, una stampante laser multifunzione ed un telefono cellulare; i decrementi relativi a detta voce sono da imputare al conferimento di ramo d'azienda in favore della controllata Imvest Short Rent Srl deliberato in data 28.12.2021 ed efficace dal 10.01.2022; per quanto riguarda le immobilizzazioni materiali in corso e acconti, trattavasi di mobilio nuovo per il quale era stata ricevuta fattura a fine dicembre 2021 il cui trasferimento di rischi e benefici è avvenuto nel corso dell'esercizio 2022, per questo motivo la voce è stata stornata alla data di avvenuto trasferimento dei rischi e benefici ed è stata imputata alla voce "altre immobilizzazioni materiali".

Si precisa che i costi sostenuti per la manutenzione ordinaria sono stati imputati integralmente a conto economico.

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

Commento

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

Immobilizzazioni materiali	Aliquote applicate (%)
Impianti e macchinari	15,00
Altre immobilizzazioni materiali	10,00

Operazioni di locazione finanziaria

Introduzione

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

Immobilizzazioni finanziarie

Introduzione

Di seguito viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le immobilizzazioni finanziarie al 31 dicembre 2022 sono pari a € 1.347.099, di cui € 813.249 costituiti da partecipazioni in imprese controllate ed € 533.850 costituiti da crediti immobilizzati verso imprese controllate.

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

Introduzione

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	10.004.336	10.000	10.014.336
Svalutazioni	9.788.592	-	9.788.592
Valore di bilancio	215.744	10.000	225.744

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	660.000	-	660.000
Decrementi per alienazioni o dismissioni (del valore di bilancio)	(237.495)	-	(237.495)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	33.545	-	33.545
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	333.535	10.000	343.535
Totale variazioni	597.505	(10.000)	587.505
Valore di fine esercizio			
Costo	10.697.881	10.000	10.707.881
Svalutazioni	9.884.632	10.000	9.894.632
Valore di bilancio	813.249	-	813.249

Commento

Gli incrementi sono composti per € 100.000 dal conferimento di ramo d'azienda dalla Società alla controllata Imvest Short Rent Srl, per € 550.000 dalla rinuncia al credito nei confronti della società controllata Imvest Short Rent S.r.l. effettuata in data 31 dicembre 2022 e per € 10.000 dalla partecipazione nella società Imvest Service S.r.l., costituita in data 06.12.2022.

I decrementi del fondo svalutazione per € 237.495 sono relativi al ripristino parziale del valore della società controllata M.C. Real Estate S.r.l. per € 236.122 ed al ripristino integrale del valore contabile della partecipazione nella controllata Imvest Dire S.r.l. € 1.373, a cui è seguita la rivalutazione per € 33.545 descritta di seguito.

Le rivalutazioni effettuate nell'esercizio fanno riferimento alla sola rivalutazione per € 33.545 della partecipazione in Imvest Dire S.r.l.

La svalutazione effettuata nell'esercizio pari ad € 343.535 è relativa all'adeguamento del valore di bilancio al valore del patrimonio netto della partecipata Imvest Short Rent S.r.l. per € 333.535, ed alla svalutazione integrale delle partecipazioni nelle società collegate Domus Liciniae S.c.a.r.l. e Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. pari ad € 5.000 ciascuna, per complessivi 10.000, a seguito della loro messa in liquidazione.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Introduzione

Si riportano di seguito le variazioni dei crediti immobilizzati avvenute nell'esercizio.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti immobilizzati

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso imprese controllate	533.850	533.850	533.850
Totale	**533.850**	**533.850**	**533.850**

Commento

I finanziamenti verso per le società controllate iscritti tra i crediti dell'attivo circolante nel bilancio dell'esercizio 2021 per Euro 938.850,40 sono stati riclassificati tra i crediti immobilizzati verso controllate. Nel corso dell'esercizio sono stati rilevati incrementi per Euro 180.000,00 ascrivibili alla controllata Imvest Short Rent Srl e per Euro 300.000,00 relativi alla controllata Imvest-Dire Srl, sono stati, inoltre rilevati decrementi per Euro 300.000,00 relativi alla controllata Imvest-Dire Srl, per Euro 35.000,00 relativi alla restituzione parziale del finanziamento da parte di Imvest Short Rent Srl e per Euro 550.000,00 derivanti dalla rinuncia al finanziamento soci effettuato dalla controllante Imvest S.p.A.

Al 31 dicembre 2022 la voce risulta composta dal finanziamento verso Imvest Short Rent Srl per € 402.288,24 e verso M.C. Real Estate Srl per € 131.562,16.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Introduzione

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile. I dati relativi all'utile (perdita) ed al patrimonio netto sono riferiti all'esercizio 2022.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo immobilizzato in imprese controllate possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
IMVEST-DIRE S.R.L.	MILANO (MI)	11919310968	10.000	34.917	43.545	10.000	100,000	43.545
IMVEST SERVICE SRL	MILANO (MI)	12685790961	10.000	-	-	10.000	100,000	10.000
IMVEST SHORT RENT SRL	ROMA (RM)	13034251002	7.358.726	(305.594)	316.465	7.358.726	100,000	316.465
M.C. REAL ESTATE SRL	ROMA (RM)	11216881000	7.360.000	236.122	443.239	7.360.000	100,000	443.239
Totale								813.249

Commento

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

- Imvest Short Rent S.r.l. (già Angizia S.r.l.) è controllata dalla società, 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.r.l. è controllata dalla società, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito del conferimento avvenuto nel corso del 2015. La M.C. Real Estate S.r.l. alla data di chiusura dell'esercizio 2022 deteneva due unità immobiliari site in Roma, in via Sesto Rufo ed in via Giulia. L'unità immobiliare di via Giulia è stata oggetto di cessione perfezionatasi all'inizio del 2023;
- Imvest-Dire S.r.l. è stata costituita dalla società nel 2021 ed è controllata dalla società che ne detiene il 100% del capitale sociale, è la società che svolge l'attività di intermediazione mobiliare.

- Imvest Service S.r.l. è stata costituita dalla società nel dicembre 2022 ed è controllata dalla Società che ne detiene il 100% del capitale sociale, è la società che svolge servizi finanziari, di coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario delle società appartenenti al gruppo.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Introduzione

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese collegate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile.

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 Liciniae S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Stagni di Ostia in Roma. Si precisa che la partecipazione è stata interamente svalutata nell'esercizio in commento a seguito della messa in liquidazione avvenuta nel 2022.
- 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. Si precisa che la partecipazione è stata interamente svalutata nell'esercizio in commento a seguito della messa in liquidazione avvenuta nel 2022 ed iscritta al Registro Imprese nel gennaio 2023.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo immobilizzato in imprese collegate possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %
Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. in liquidazione	Roma	07135961006	10.000	10.000	5.000	50,000
Domus Licinae S.c.a.r.l. in liquidazione	Roma	07980971001	10.000	10.000	5.000	50,000
Totale						

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Introduzione

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

Attivo circolante

Introduzione

Di seguito si riportano le informazioni relative all'attivo circolante.

Rimanenze

Introduzione

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

Analisi delle variazioni delle rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	382.043	(95.385)	286.658
acconti	20.000	40.000	60.000
Totale	*402.043*	*(55.385)*	*346.658*

Commento

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

Le variazioni in aumento intervenute nell'esercizio si riferiscono all'acquisto di nuove unità immobliari site in Opera (MI) loc. noverasco ed agli interventi edilizi di riqualificazione effettuati sulle unità immobiliari site in Genova, via Montallegro, e sulle unità immobiliari site in Opera (MI) loc. Noverasco

Le variazioni in diminuzione si riferiscono alla vendita degli immobili siti in Opera (MI) loc. Noverasco ed in Genova, via Montallegro.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Introduzione

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	13.417	10.141	23.558	23.558	-
Crediti verso imprese controllate	951.544	(698.073)	253.471	253.471	-
Crediti verso imprese collegate	210.507	(210.507)	-	-	-
Crediti tributari	70.698	29.663	100.361	100.188	173
Imposte anticipate	201.485	-	201.485	-	201.485
Crediti verso altri	335.927	(40.714)	295.213	261.214	33.999
Totale	**1.783.578**	**(909.490)**	**874.088**	**638.431**	**235.657**

Commento

Crediti verso clienti

In particolare, è compreso il credito verso 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 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.

Il credito verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l. risulta estinto a seguito di compensazione delle posizioni attive e passive tra le società che ha comportato anche la rilevazione delle sopravvenienze attive e passive.

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

Crediti verso imprese controllate

La voce è composta dai crediti commerciali e crediti vari verso la controllata Imvest Short Rent S.r.l. (già Angizia S.r.l.) e verso la controllata M.C. Real Estate S.r.l.. Come illustrato sopra, i finanziamenti verso le società controllate, presenti in questa voce nel bilancio al 31 dicembre 2021 per € 938.850,40, sono stati riclassificati fra le immobilizzazioni finanziarie, pertanto la variazione di questa voce include anche tale riclassifica, le restanti variazioni hanno interessato i crediti commerciali ed i crediti vari.

La voce al 31 dicembre 2022 risulta così composta:

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
2)	*Crediti verso imprese controllate*					
		Fatture da emettere a controllate	21.692	11.693	9.999	86
		Imvest Short Rent Srl c/clienti	93.246	-	93.246	-
		Imvest Short Rent Srl c/anticipi	99.262	1.001	98.261	9.816
		Avanzo C/conferimento	14.939	-	14.939	-
		M.C. Real Estate Srl c/anticipi	24.332	-	24.332	-
		Finanz. Imvest Short Rent Srl	-	807.288	(807.288)	(100)
		Finanz. M.C. Real Estate Srl	-	131.562	(131.562)	(100)
		Totale	**253.471**	**951.544**	**(698.073)**	

Crediti verso imprese collegate

La voce risulta azzerata al 31 dicembre 2022, era composta dai crediti verso le collegate Domus Tiburtina 2008 S.c. a r.l e Domus Licinae S.c. a r.l che risultano estinti a seguito di compensazione delle posizioni attive e passive tra le società che ha comportato anche la rilevazione delle sopravvenienze attive e passive.

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 2023-2025, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

I crediti tributari sono principalmente riferiti a crediti IVA.

Crediti verso altri

La voce è principalmente composta da caparre confirmatorie corrisposte per gli immobili siti in Noverasco, Comune di Opera (MI) per € 112.500.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Introduzione

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

Dettagli sui crediti iscritti nell'attivo circolante suddivisi per area geografica

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate 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	23.558	253.471	100.361	201.485	295.213	874.088
Totale	**23.558**	**253.471**	**100.361**	**201.485**	**295.213**	**874.088**

Disponibilità liquide

Introduzione

I crediti verso le banche associati a depositi o 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 31/12/2022 sono pari a € 4.736.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	408.013	(403.499)	4.514
danaro e valori in cassa	6.822	(6.600)	222
Totale	*414.835*	*(410.099)*	*4.736*

Commento

I valori in cassa fanno riferimento alle imposte di soggiorno riscosse a fronte degli affitti brevi, tali somme risultano regolarmente versate al Comune di Milano nel 2023.

Ratei e risconti attivi

Introduzione

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

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	3.014	(3.014)	-
Risconti attivi	1.629	7.328	8.957
Totale ratei e risconti attivi	**4.643**	**4.314**	**8.957**

Commento

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	risconti attivi	8.957
	Totale	**8.957**

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Introduzione

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

Patrimonio netto

Introduzione

Di seguito l'informativa relativa alle poste del patrimonio netto.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Introduzione

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	16.933.942	-	935.494	-	17.869.436
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-	281.290	-	281.290
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-	375.000	-	375.000
Varie altre riserve	-	-	45.185	-	45.185
Totale altre riserve	-	-	420.185	-	420.185
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	(5.356.198)	(1)	-	(16.535.227)
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.356.198)	5.356.198	-	(1.225.237)	(1.225.237)
Totale	**398.716**	**-**	**1.636.968**	**(1.225.237)**	**810.447**

Commento

L'incremento del capitale sociale deriva per € 520.000 dalla conversione delle obbligazioni convertibili emesse e convertite nell'esercizio di osservazione secondo l'accordo sottoscritto in data 10 luglio 2020 dalla capogruppo con European High Growth Opportunities Securitization Fund (di seguito rispettivamente il "Contratto di Investimento" e "Investitore"), che prevede l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile cum warrant per Euro 6.000.000,00 (il "Prestito Obbligazionario") e, specificatamente, l'impegno dell'Investitore a sottoscrivere, in 20 tranche di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Imvest S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni"). Si precisa che il Contratto di Investimento è giunto a conclusione nel corso dell'esercizio 2022 e che le tranches emesse complessivamente durante il periodo di vigenza del Contratto di Investimento ammontano a n. 15, per complessivi euro 4.700.000.

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	*Obbligazione anno 2020*	*260*	*1.300.000*	*260*	*1.300.000*
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	*Obbligazione anno 2021*	*560*	*2.800.000*	*560*	*2.800.000*

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	*Obbligazione anno 2022*	*120*	*600.000*	*119*[(1)]	*595.000*
	Totale	**940**	**4.700.000**	**939**	**4.695.000**

[(1)] In aggiunta alle n. 44 Obbligazioni convertite già alla data del 31/12/2022, include le n. 75 Obbligazioni, dal controvalore complessivo di Euro 375.000, richieste in conversione dall'Investitore alla fine del 2022 e non convertite alla data del 31/12/2022, e pertanto iscritte nella riserva Versamenti in conto aumento di capitale (*cfr infra*).

Oltre a detto aumento, in data 10 giugno 2022, in esercizio parziale della delega conferita dall'assemblea straordinaria della società tenutasi in data 30 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, per massimi Euro 696.784,14, comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie della Società, prive del valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche delle azioni già in circolazione, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, offerte in sottoscrizione, in misura uguale tra loro, a tre società di rilievo, di cui € 415.494,42 ad incremento del capitale sociale ed € 281.289,72 a titolo di sovrapprezzo. Tale aumento di capitale è stato integralmente sottoscritto e liberato dai relativi destinatari.

In data 28 dicembre 2022, in ulteriore esercizio parziale della delega conferita dall'assemblea straordinaria della società tenutasi in data 30 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, per massimi nominali Euro 984.580,34, oltre a sovrapprezzo, per massimi Euro 226.453,48, mediante emissione di massime numero 49.229.017 nuove azioni ordinarie della Società, prive del valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche delle azioni già in circolazione, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, fissando il termine finale di sottoscrizione dell'aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2439, comma secondo, del codice civile, al giorno 31 gennaio 2023. Alla data del 31 dicembre 2022 tale aumento non risultava ancora sottoscritto, alla data di redazione della presente nota integrativa, l'aumento di capitale sociale risulta sottoscritto e liberato per € 903.210,06 e il soprapprezzo azioni versato per € 207.738,31.

La voce "altre riserve" è interamente costituita dalla riserva di capitale c/conferimento iscritta a seguito del conferimento del ramo d'azienda c.d. "booking" alla controllata Imvest Short Rent S.r.l..

La voce Versamenti in conto aumento di capitale è relativa alle obbligazioni richieste in conversione dall'Investitore e non ancora convertite alla data del 31 dicembre 2022.

Nel prospetto che segue sono esposte le perdite pregresse per cui si è rinviata la decisione entro il quinto esercizio successivo (i.e. l'esercizio che chiuderà il 31/12/2025) e le movimentazioni avvenute nell'esercizio in corso ai sensi dell'articolo 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40 e ss.mm.ii.:

Perdite	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Perdite 2020 e antecedenti - art. 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come modificato dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178	(11.179.028)	-	(11.179.028)
Totale	**(11.179.028)**	**-**	**(11.179.028)**

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

L'assemblea dei soci, in data 14 luglio 2022 ha approvato il riporto a nuovo della perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, pari ad € 5.356.198.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia una perdita pari a Euro 1.225.237, che, tenuto conto delle perdite degli esercizi precedenti (sia sterilizzate ai sensi dell'art. 6 del D.L. 23/2020, che porate a nuovo), comporta una riduzione del patrimonio netto in misura superiore al terzo del capitale socile, integrando quindi la fattispecie di cui al'articolo 2446 del Codice Civile.

Si rimanda alla Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile per la proposta relativa all'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 2446, comma 2 del Codice Civile.

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Introduzione

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	17.869.436	Capitale	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	281.290	Capitale	A;B;C
Versamenti in conto aumento di capitale	375.000	Capitale	A
Varie altre riserve	45.185	Capitale	A;B;C
Totale altre riserve	420.185	Capitale	A;B;C
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	Utili	A;B;C;D;E
Totale	**2.035.684**		
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			

Fondi per rischi e oneri

Introduzione

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

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	610.099	47.180	605.654	(558.474)	51.625
Totale	**610.099**	**47.180**	**605.654**	**(558.474)**	**51.625**

Commento

L'utilizzo del fondo imposte nell'esercizio è derivante per euro 592.029 dalla ricezione di cartelle di pagamento per le quali era stato stanziato apposito fondo negli esercizi precedenti, tali importi sono pertanto stati iscritti nel conto "Esattoria", conto di debito verso l'Erario; e per euro 13.625 dallo storno dell'accantonamento a fondo imposte differite IRES per l'anticipazione corrisposta nel 2021 all'Organo amministrativo dei compensi dell'esercizio 2022.

Gli accantonamenti dell'esercizio sono relativi al fondo imposte differite IRES per l'anticipazione corrisposta all'Organo amministrativo relativa ai compensi dell'esercizio 2023 per Euro 34.460 e dall'accantonamento di imposte dirette relative a periodi fiscali precedenti per euro 12.720.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Introduzione

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

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	3.645	11.560	5.408	6.152	9.797
Totale	**3.645**	**11.560**	**5.408**	**6.152**	**9.797**

Debiti

Introduzione

Si espone di seguito l'informativa concernente i debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

Introduzione

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti per obbligazioni convertibili	310.000	(305.000)	5.000	5.000	-
Debiti verso banche	-	558	558	558	-
Debiti verso altri finanziatori	-	90.488	90.488	488	90.000
Acconti	1.856	1.346	3.202	3.202	-
Debiti verso fornitori	287.634	67.104	354.738	354.738	-
Debiti verso imprese controllate	-	151.257	151.257	151.257	-
Debiti verso imprese collegate	272.991	(272.991)	-	-	-
Debiti tributari	544.694	401.908	946.602	879.661	66.941
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.652	1.247	28.899	28.899	-
Altri debiti	436.496	(194.936)	241.560	236.709	4.851
Totale	**1.881.323**	**(59.019)**	**1.822.304**	**1.660.512**	**161.792**

Commento

Prestiti obbligazionari

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

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 (settemilioniottocentomila/00) (di cui Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00) al servizio dell'esercizio dei Warrant), dando esecuzione al summenzionato contratto.

L'emissione del Prestito Obbligazionario è 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 Euro1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obbligazionario (i "Warrant").

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

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 può essere richiesta da Imvest S.p.A. 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 sottoscriversi 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 de materializzata 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 in cassare 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 è 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 perquesta tipologia di operazioni che consente di calcolare il valore medio di negoziazione di un titolo nel corso di ogni giornata di borsa aperta. Si specifica che ai fini del Contratto di Investimento il "VWAP" di riferimento sarà quello pubblicato quotidianamente a cura di Bloomberg LP sul sito www.bloomberg.com.

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

In relazione ai prestiti obbligazionari si specificano le principali caratteristiche degli stessi:

Il Prestito Obbligazionario poteve essere emesso per un controvalore massimo di Euro 6.000.000 (seimilioni/00) suddiviso in 20 tranche da Euro 300,000,00 (trecentomila/00) ciascuna composta da n. 60 obbligazioni del valore nominale individuale di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) (le "Obbligazioni").

Si precisa che il Contratto di Investimento è giunto a conclusione nel corso dell'esercizio 2022, avendo durata biennale, e che le tranches emesse complessivamente durante il periodo di vigenza del Contratto di Investimento ammontano a n. 15, per complessivi euro 4.700.000.

Le Obbligazioni erano offerte in sottoscrizione al prezzo di Euro 4.750, corrispondente al 95% del valore nominale di Euro 5.000.

Le Obbligazioni erano infruttifere di interessi.

Durante il periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione e lo scadere del 24° mese successivo, la società può richiedere all'Investitore la sottoscrizione del Prestito Obbligazionario in tranche come sopra descritto.

Le Obbligazioni avevano una durata 12 mesi dalla data di emissione e l'Investitore potrà richiederne la conversione integrale o anche solo parziale in qualsiasi momento mediante semplice invio di apposita comunicazione scritta alla Società.

È prevista la conversione obbligatoria di tutte le Obbligazioni che saranno ancora in circolazione allo scadere del 12° mese successivo alla data di emissione.

Si riportano di seguito le informazioni relative alle obbligazioni convertibili al 31 dicembre 2022:

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	*Obbligazione anno 2020*	*260*	*1.300.000*	*260*	*1.300.000*
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	*Obbligazione anno 2021*	*560*	*2.800.000*	*560*	*2.800.000*
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	*Obbligazione anno 2022*	*120*	*600.000*	*119*[1]	*595.000*
	Totale	**940**	**4.700.000**	**939**	**4.695.000**

[1] Oltre alle n. 44 Obbligazioni convertite già alla data del 31/12/2022, include le n. 75 Obbligazioni, dal controvalore complessivo di Euro 375.000, richieste in conversione dall'Investitore alla fine del 2022 e non convertite alla data del 31/12/2022, e pertanto iscritte nella riserva Versamenti in conto aumento di capitale (*cfr supra*).

La voce obbligazioni convertibili al 31.12.2022, si riferisce alle Obbligazioni emesse a tale data e ancora non convertite, pari a n. 1 Obbligazione dal controvalore complessivo di Euro 5.000,00

.

Debiti verso banche

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Voce	Debiti per conto corrente	Totale
4) Debiti verso banche	558	558

Si precisa che il conto corrente presso Banca Finnat è stato pignorato dall'Agenzia Entrate Riscossione per complessivi euro 816.810, di cui euro 284.719 già prelevati dal pignorante.

Il pignoramento risulta attualmente sospseso a seguito della presentazione della domanda di rottamazione ai sensi della Legge 197/2022 (c.d. legg di bilancio 2023).

Debiti verso altri finanziatori

L'importo di Euro 90.488 è relativo al prestito erogato dall'Investitore (European High Growth Opportunities Securitization Fund) alla società in esecuzione del loan agreement sottoscritto tra le citate parti successivamente alla stipula dell'accordo di investimento riguardante l'emissione delle Obbligazioni, tale importo è destinato alla compensazione per l'eventuale esercizio dei warrants dell'Investitore relativi alle tranche 14 e 15.

Acconti

L'importo di euro 3.202 è relativo ad anticipi per fitti passivi.

Debiti verso fornitori

Il saldo al 31.12.2022 evidenzia un incremento del 9% rispetto all'esercizio precedente. I debiti alla fine dell'esercizio risultano essere composti: per 17.699 nei confronti di fornitori esteri residenti; per euro 122. 062,46 nei confronti di professionisti per fatture da ricevere; per euro 214.766 nei confronti di fornitori italiani.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso fornitori	287.636	354.738	67.102
Totale	**287.636**	**354.738**	**67.102**

Debiti verso imprese controllate

È interamente relativo al debito verso la società Imvest Short Rent Srl.

Debiti verso imprese collegate

La voce risulta azzerata al 31 dicembre 2022, era composta dai crediti verso le collegate Domus Tiburtina 2008 S.c. a r.l e Domus Licinae S.c. a r.l che risultano estinti a seguito di compensazione delle posizioni attive e passive tra le società che ha comportato anche la rilevazione delle sopravvenienze attive e passive.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso imprese collegate	272.991	-	272.991-
Totale	**272.991**	**-**	**272.991-**

Debiti tributari

ll saldo al 31.12.2022 evidenzia un incremento del 74% rispetto all'esercizio precedente. Il saldo risulta composto principalmente dai debiti nei confronti dell'agente della riscossione per un totale di euro 730.921,13, a tal proposito si fa presente che tale importo risultava coperto per l'importo di euro 592.028 dal fondo imposte precedentemente stanziato e rilasciato in seguito alla notifica delle cartelle esattoriali.

Inoltre, si rappresenta che per tutte le cartelle esattoriali ammesse alla rottamazione ai sensi della L. 197/2022 (c.d. Legge di bilancio 2023) è stata presentata istanza di rottamazione, ai sensi della medesima legge, per complessivi euro 730.292, in caso di accoglimento, è stato stimato un beneficio per la Società pari ad euro 313.936.

L'importo di euro 82.062,46 risulta essere nei confronti dell'Agenzia delle Entrate per le rateizzazioni a seguito della notifica dei controlli automatizzati; l'importo di euro 123.447,07 nei confronti dell'erario per le ritenute alla fonte operate nei confronti dei dipendenti e professionisti

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti tributari	544.694	946.602	401.908
Totale	**544.694**	**946.602**	**401.908**

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

ll saldo al 31.12.2022 evidenzia un incremento del 5% rispetto all'esercizio precedente ed esprime il debito nei confronti degli istituiti di previdenza e di sicurezza sociale per le ritenute dei lavoratori dipendenti.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.651	28.899	1.248
Totale	**27.651**	**28.899**	**1.248**

Altri debiti

Di seguito la composizione della voce altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
Altri debiti		
	Depositi cauzionali ricevuti	4.851
	Debiti v/amministratori	94.212
	Debiti vs sindaci	33.032
	Debiti vs Revisori	21.714
	Emolumento organismo di vigilanza	11.010
	debito vs socio METI per caparra	35.000
	Debiti Vs Capizzi	502
	Debiti vs Canonico	235
	Spese condominiali immobili	5.691
	Personale c/retribuzioni	8.574
	Dipendenti c/retribuzioni differite	26.740
	Arrotondamento	(1)
	Totale	**241.560**

Suddivisione dei debiti per area geografica

Introduzione

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

Area geografica	Obbligazioni convertibili	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese controllate	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	-	558	488	3.202	337.040	151.257	946.602	28.899	241.560	1.709.606
Lussemburgo	5.000	-	90.000	-	-	-	-	-	-	95.000
UK	-	-	-	-	17.698	-	-	-	-	17.698
Totale	**5.000**	**558**	**90.488**	**3.202**	**354.738**	**151.257**	**946.602**	**28.899**	**241.560**	**1.822.304**

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Introduzione

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

Introduzione

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

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	7.269	(6.438)	831
Risconti passivi	-	3.399	3.399
Totale ratei e risconti passivi	**7.269**	**(3.039)**	**4.230**

Commento

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	RATEI PASSIVI UTENZE AFFITTI BREVI	135
	RATEI PASSIVI	696
	Risconti passivi	3.399
	Totale	**4.230**

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

Introduzione

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

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

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

Nel dettaglio i suddetti sono da riferirsi a credito d'imposta ACE erogato ai sensi dell'art.19, Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito con modificazioni dalla L. 23 luglio 2021, n. 106, e ss. mm. ii.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
1)	*Ricavi delle vendite e delle prestazioni*					
		Vendita merci	1.304.000	691.600	612.400	89
		Prestazioni di servizi	10.000	-	10.000	-
		Vendita da attività costruzioni	277.500	1.067.500	(790.000)	(74)
		Locazioni attive	-	30.423	(30.423)	(100)
		Corrispettivi	-	74.997	(74.997)	(100)
		Totale	**1.591.500**	**1.864.520**	**(273.020)**	
2)	*Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti*					
		Rimanenze finali prodotti finiti	139.846	-	139.846	-
		Rimanenze iniziali prodotti finiti	(216.399)	-	(216.399)	-
		Rim.iniz.prod.in corso lavoraz.e semil.	(40.643)	-	(40.643)	-
		Arrotondamento	(1)	-	(1)	
		Totale	**(117.197)**	**-**	**(117.197)**	
5.1)	*Contributi in conto esercizio*					
		Contributi in c/esercizio non imponibili	71.210	43.000	28.210	66
		Totale	**71.210**	**43.000**	**28.210**	
5.2)	*Ricavi e proventi diversi*					
		Proventi da immobili strumentali	36.642	3.014	33.628	1.116
		Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	28.542	26.685	1.857	7
		Arrotondamenti attivi diversi	20	84	(64)	(76)
		Differenza di arrotondamento all' EURO	2	-	2	-
		Utilizzo fondi area ordinaria	246.446	-	246.446	-
		Altri ricavi e proventi imponibili	-	4.958	(4.958)	(100)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Totale	**311.652**	**34.741**	**276.911**	

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

Introduzione

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita da attività costruzioni	277.500
Vendita da attività compravendita	1.304.000
Prestazioni di servizi	10.000
Totale	**1.591.500**

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Introduzione

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.591.500
Totale	**1.591.500**

Costi della produzione

Commento

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

337.040

Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
B.6 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.041.397	611.883	429.514	70
B.7 Costi per servizi	1.004.859	1.321.284	-316.425	(24)
B.8 Costi per godimento di beni di terzi	84.970	211.651	-126.681	(60)
B.9 Costi per il personale	213.598	89.869	123.729	47
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	59.209	4.368	54.841	1.256
B.11 Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-21.812	621.757	-643.569	(104)
B.14 Oneri diversi di gestione	446.515	219.275	227.240	104
Totale	2.828.736	3.080.087	-251.351	(8)

Proventi e oneri finanziari

Introduzione

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

Composizione dei proventi da partecipazione

Introduzione

I dividendi sono rilevati nell'esercizio in cui ne è stata deliberata la distribuzione.

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Commento

Gli altri proventi finanziari fanno interamente riferimento ad interessi attivi bancari.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Introduzione

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Prestiti obbligazionari	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	74.150	45	33.897	108.092

Commento

InserisciTesto

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Commento

Le rivalutazioni di partecipazioni infragruppo fanno riferimento alle citate rivalutazioni delle partecipazioni nelle società M.C Real Estate Srl per euro 236.122 e Imvest-Dire Srl per euro 35.085.

Le svalutazioni di partecipazioni fanno riferimento quanto ad euro 10.000 alla citata svalutazione integrale delle due partecipazioni al 50% del capitale sociale delle società Domus Liciniae S.c.a.r.l. e Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l.; quanto ad euro 333.535 alla menzionata svalutazione della partecipazione al capitale sociale della controllata Imvest Short Rent Srl.

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

Introduzione

I singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali sono rappresentati unicamente rappresentati dai ricavi conseguiti a fronte del riconoscimento del credito d'imposta ACE *ex* art. 19, D.L. 73/2021 e ss. mm. ii. per i quali si rimanda alla apposita sezione della presente nota integrativa.

Introduzione

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Introduzione

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando l'aliquota del 24%.

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;

- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	839.523	-
Totale differenze temporanee imponibili	149.826	-
Differenze temporanee nette	(689.697)	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(187.859)	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	20.834	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(167.025)	-

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposte Anticipate perdite	839.523	-	839.523	24,00	201.485	-	-

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Compenso amministratore	56.775	93.051	149.826	24,00	34.460	-	-

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Commento

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonchè i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Introduzione

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

Dati sull'occupazione

Introduzione

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

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Dirigenti	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	1	3	1	5

Commento

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

- si è proceduto all'assunzione di n. 1 dirigente e n. 1 impiegato;
- si è proceduto alla riduzione di n. 1 impiegato e n. 1 operaio.

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

Introduzione

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile.

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	142.970	22.880
Anticipazioni	143.583	-

Commento

Le anticipazioni si riferiscono ai compensi relativi all'esercizio 2023.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Introduzione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

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

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	38.000	38.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Introduzione

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

Analisi delle categorie di azioni emesse dalla società

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	146.197.775	16.933.942	121.709.945	935.494	267.907.720	17.869.436
Totale	**146.197.775**	**16.933.942**	**121.709.945**	**935.494**	**267.907.720**	**17.869.436**

Commento

Le movimentazioni verificatesi durante l'esercizio derivano dalla conversione di n. 44 obbligazioni del valore unitario di € 5.000 e dagli aumenti di capitali descritti innanzi, per i dettagli si rimanda alla sezione relativa al prestito obbligazionario ed alla premessa della presente nota integrativa.

Titoli emessi dalla società

Introduzione

Nella seguente tabella vengono indicati, suddivisi per tipologia, i titoli emessi dalla società.

Come da comunicato stampa del 31 ottobre 2022, si rappresenta che la Società non può più dare corso all'emissione di ulteriori strumenti finanziari previsti dal prestito obbligazionario in quanto lo stesso risulta concluso. Si riporta in ogni caso il regolamento dello prestito medesimo.

Analisi dei titoli emessi dalla società

	Obbligazioni convertibili	Warrants
Numero	1	6.750.000

Commento

Il controvalore di n. 1 obbligazione è pari ad Euro 5.000,00 ed il controvalore di n. 17.095.062 warrants è pari ad Euro 1.530.000,00.

Circa le informazioni relative alle Obbligazioni, si rimanda al paragrafo sulle obbligazioni convertibili nella presente nota integrativa, di seguito si riporta quanto pertinente ai Warrant emessi.

Si precisa che il Contratto di Investimento è giunto a conclusione nel corso dell'esercizio 2022 e che le tranches emesse complessivamente durante il periodo di vigenza del Contratto di Investimento ammontano a n. 15, per complessivi euro 4.700.000.

Con riferimento al fair value dei warrants esposti nella precedente tabella si specifica che 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).

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 è calcolato come segue:

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

Con riferimento a quanto precede si segnala che con il termine "VWAP" si fa riferimento al "Volume Weighted Average Price" (prezzo medio ponderato) e cioè a un parametro di valutazione comunemente utilizzato nella prassi finanziaria per questa tipologia di operazioni che consente di calcolare il valore medio di negoziazione di un titolo nel corso di ogni

giornata di borsa aperta. Si specifica che ai fini del Contratto di Investimento il "VWAP" di riferimento sarà quello pubblicato quotidianamente a cura di Bloomberg LP sul sito www.bloomberg.com.

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

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 esercizio 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 2022:

Investitore	Strumento	N. Titoli Emessi	N. Titoll non esercitabili	N. Titoll esercitabili	Titoli esercitati	Valore Euro	Prezzo medio Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	*Warrant*	*17.095.062*	*10.345.062*	*6.750.000*	*0*	*177.255*	*0,026260*
	Totale	**17.095.062**	**10.345.062**	**6.750.000**	**0**	**448.916**	**0,02626**

Con riguardo ai complessivi n. 17.095.062 warrant assegnati automaticamente all'Investitore in abbinamento a ciascuna delle quindici tranche convertite, secondo i termini di cui all'Accordo di Investimento, al Regolamento del POC e al Regolamento Warrant, si comunica che in data 31 ottobre 2022 la Società e l'Investitore hanno sottoscritto un accordo di risoluzione dell'Accordo di Investimento (l'Accordo di Risoluzione") in base al quale, salvo i n. 6.750.000 warrant che sono stati assegnati all'Investitore con l'emissione delle Tranche quattordici e quindici, questi si è impegnato a rinunciare irrevocabilmente a qualsiasi diritto in merito all'esercizio dei restanti n. 10.345.062 warrant assegnati con l'emissione delle restanti tredici tranche, che pertanto saranno considerati annullati come se il Periodo di Esercizio di cui all'Accordo Investimento fosse giunto a scadenza, senza che nessuna altra richiesta, né da parte dell'Investitore né da parte di terzi investitori appartenenti allo stesso network, possa essere avanzata. L'Investitore ha, altresì, assunto un impegno di lock-up rispetto a n. 19.580,000 azioni ordinarie Imvest delle complessive detenute per un periodo di un anno, con decorrenza dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Risoluzione

Prezzo di chiusura delle azioni Imvest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 30/12/2022: Euro 0,0275

Prezzo di chiusura delle azioni Imvest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 15/05/2023: Euro 0,0240.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Introduzione

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Introduzione

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Le passività potenziali sono costituite dalla pretesa dell'Agenzia Entrate Riscossione in relazione ad una cartella esattoriale impugnata innanazi alla Suprema Corte di Cassazione, per euro 1.152.892, e dalla pretesa della società El Solutions Srl, in

relazione al decreto ingiuntivo di euro 101.888 promosso da quest'ultima contro cui pende giudizio innanzi al Tribunale di Roma; essendo ritenuta, dai legali della società, la possibilità di soccombenza rispettivamente come remota e possibile, l'Organo Amministrativo ha ritenuto tali passività solo come potenziali e pertanto escluse dallo stato patrimoniale.

Importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Passività potenziali	1.254.780

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Commento

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Commento

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Commento

Nel corso dell'esercizio, si sono rilevati accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, relativi al contratto di associazione in partecipazione tra la Società e le società Barcaccia 200 Srl e DI. COS S.p.A., entrambe con sede legale in Roma, per lo sviluppo e la realizzazione dei diritti edificatori nel comune di Roma per complessivi m.c. 41.764. di cui 15.382 attribuiti alla Società.

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

Commento

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

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.

In data 28 dicembre 2022, in ulteriore esercizio parziale della delega conferita dall'assemblea straordinaria della società tenutasi in data 30 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, per massimi nominali Euro 984.580,34, oltre a sovrapprezzo, per massimi Euro 226.453,48, mediante emissione di massime numero 49.229.017 nuove azioni ordinarie della Società, prive del valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche delle azioni già in circolazione, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, fissando il termine finale di sottoscrizione dell'aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2439, comma secondo, del codice civile, al giorno 31 gennaio 2023. Alla data del 31 dicembre 2022 tale aumento non risultava ancora sottoscritto, alla data di redazione della presente nota integrativa, l'aumento di capitale sociale risulta sottoscritto e liberato per € 903.210,06 e il soprapprezzo azioni versato per € 207.738,31.

Si segnala infine che, successivamente alla chiusura dell'esercizio, sono state convertite le n. 75 obbligazioni emesse nel 2022 dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 375.000, per le quali era stata richiesta la conversione alla fine del 2022 e non ancora convertite alla data del 31/12/2022, erano state iscritte nel conto "versamenti in conto capitale"; nel corso dei primi mesi del 2023 non sono state emesse nuove obbligazioni.

Come descritto nel paragrafo sulla continuità aziendale della presente nota integrativa, nell'ambito del processo di sviluppo strategico, anche per linee esterne, già avviato dalla Società, il Consiglio di Amministrazione ha redatto il nuovo piano industriale per il triennio 2023 – 2025 approvato in data 26 maggio 2023, basato su un nuovo modello business che prevede l'erogazione di servizi di "Real Estate integrati", quali la gestione ed il trading immobiliare, la gestione degli affitti brevi , ed i servizi di advisory ed intermediazione immobiliare, il quale tiene conto, tra l'altro, dell'integrazione nell'immediato di due primarie realtà a partire dal secondo semestre 2023, consentendo una significativa crescita ed un completamento dei servizi offerti al mercato diventando sempre più un player di riferimento per il settore immobiliare italiano.

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

Introduzione

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

Poiché 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 Imvest S.p.A. L'esercizio sociale chiude con un risultato pari a € -1.225.237.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Commento

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Introduzione

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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

Commento

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta di aver percepito contributi in conto esercizio sotto forma di crediti d'imposta ACE ai sensi dell'art.19, Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito con modificazioni dalla L. 23 luglio 2021, n. 106, e ss. mm. ii..

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Commento

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 di Imvest S.p.A. evidenzia una perdita pari a Euro 1.225.237, che, tenuto conto delle perdite degli esercizi precedenti (sterilizzate per gli esericizi 2020 e precedenti e porate a nuovo per l'esercizio 2021), comporta una riduzione del patrimonio netto in misura superiore al terzo del capitale socile, integrando quindi la fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile.

Pertanto, siete invitati ad assumere gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 comma 2 del Codice Civile. Si rimanda alla Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile per la proposta relativa all'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 2446, comma 2 del Codice Civile.

Nota integrativa, parte finale

Commento

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa e corredato dalla relazione sulla gestione rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. A tal riguardo, pertanto, in considerazione del fatto che la perdita risultante al 31 dicembre 2022 di euro -1.225,237, qualora considerata in aggiunta alle perdite degli esercizi precedenti, sia sterilizzate (relative agli esercizi 2019 e 2020,) sia portata nuovo relativa all'esercito 2021, impatta negativamente sul capitale sociale della Società, il quale risulterebbe ridotto ad oltre un terzo, integrando la fattispecie di cui all'art. 2446, co. 2 del Codice Civile, siete convocati, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, anche per deliberare in merito agli eventuali

provvedimenti di cui all'art. 2446 del Codice Civile, per la cui proposta si rinvia alla relazione illustrativa redatta in conformità al predetto articolo 2446 Codice Civile, messa a vostra disposizione insieme al fascicolo di bilancio con le modalità di legge.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Roma, 26/05/2023

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Raffaele Israilovici

IMVEST S.P.A.

Sede legale: VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI ROMA
C.F. e numero iscrizione: 02989080169
Iscritta al R.E.A. n. RM 1286776
Capitale Sociale sottoscritto € 17.869.436,44 Interamente versato
Partita IVA: 02989080169

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2022

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera la società[1]

Nel 2022 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2023, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL del 3,7% in volume e della domanda interna (+9,4% in volume gli investimenti fissi lordi e +3,5% i consumi finali nazionali). Le unità di lavoro e le retribuzioni lorde per unità di lavoro sono aumentate del 3,5% e del 3,7% rispettivamente, con un aumento generalizzato a quasi tutti i macrosettori, dove spicca il settore delle costruzioni, +7,6% e +5,2% rispettivamente. È una crescita decisa, ma che nel corso dell'anno si è indebolita, in particolare nell'ultimo trimestre del 2022, nel quale la spesa delle famiglie ha rallentato in un contesto di elevata inflazione ed è proseguito l'aumento dei tassi d'interesse. Analogo quadro tendenziale si ritrova nella dinamica degli scambi nel settore residenziale. Infatti, dopo il forte rimbalzo del 2021 rispetto al 2020 (+34%), il 2022 si chiude ancora con una crescita delle abitazioni compravendute, segnando un +4,7% e raggiungendo un volume degli scambi che non si realizzava da più di quindici anni. Nel 2022 il mercato residenziale supera le 780 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN[2]), oltre 30 mila unità in più del 2021. Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2022 rispetto al 2021 (Tabella 1) è evidente che la crescita risulta a tassi elevati nei primi due trimestri dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel terzo trimestre e spingersi in campo negativo nell'ultimo trimestre dell'anno, con i comuni capoluogo più resistenti alle dinamiche di flessione.

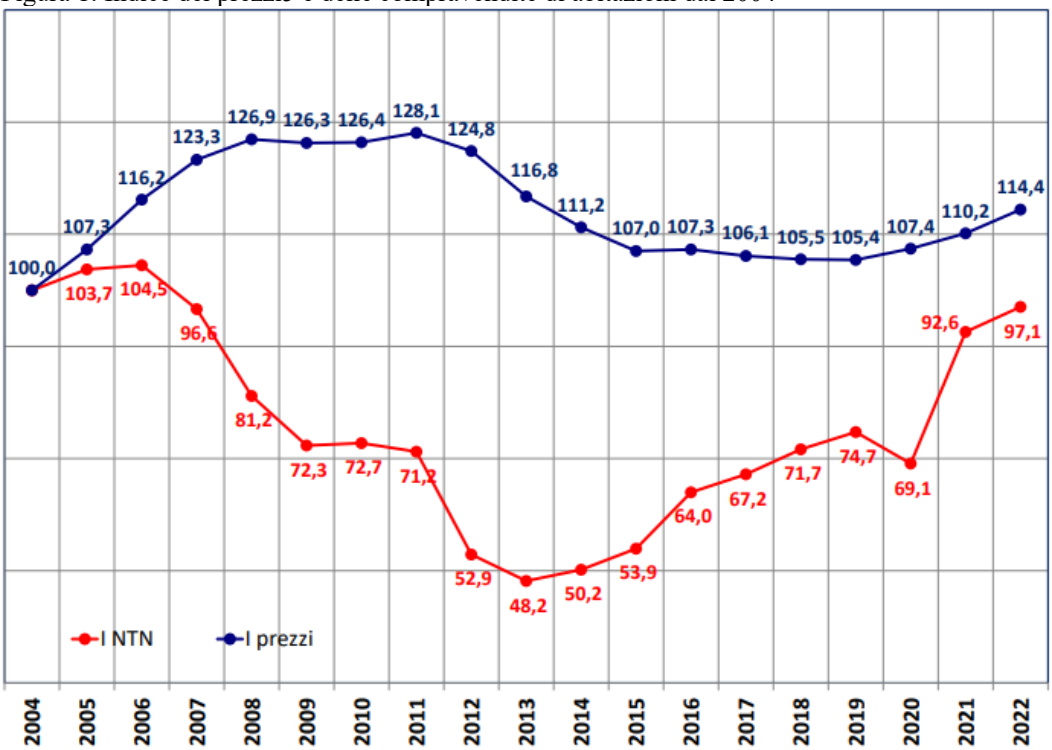
[1] Rapporto Immobiliare 2023 – Il settore residenziale. Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate. Tale fonte è la medesima per le tabelle e i grafici riportati nel presente paragrafo.
[2] Numero di Transazioni Normalizzate: è la somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2022 su 2021

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 22 / I 21	Var % NTN II 22 / II 21	Var % NTN III 22 / III 21	Var % NTN IV 22 / IV 21	Var % NTN 2022/2021
Nord Ovest	13,0%	5,0%	1,1%	-1,8%	3,9%
Nord Est	6,4%	6,0%	0,3%	-5,1%	1,6%
Centro	13,2%	11,3%	0,6%	-3,8%	5,0%
Sud	13,7%	15,1%	2,0%	-0,2%	7,4%
Isole	13,6%	10,6%	8,2%	5,1%	9,1%
Capoluoghi	11,0%	10,5%	2,1%	-0,9%	**5,5%**
Non Capoluoghi	12,4%	7,7%	1,4%	-2,6%	**4,3%**
Italia	**11,9%**	**8,6%**	**1,6%**	**-2,1%**	**4,7%**

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi erano in netta discesa. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022 parallelamente al recupero degli scambi. Anche per i prezzi delle abitazioni, l'indebolimento della crescita caratterizza gli ultimi 2 trimestri del 2022.

Figura 1: Indice dei prezzi5 e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Nel 2022 risulta pari a 784.486 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare , con un incremento del 4,7% sul 2021. Continua quindi il trend

positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Il tasso annuo di variazione è in linea con quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni. Rispetto al 2021 l'aumento dei volumi di compravendita è più accentuato nelle aree del Sud, in rialzo del 7% e nelle Isole dove l'incremento si attesta intorno al 9% (Tabella 2). Nei comuni capoluogo, nel complesso, la crescita sul 2021 è più sostenuta, +5,5%, rispetto ai comuni non capoluogo dove il rialzo è del 4,3%. L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduta. In media nazionale tale indicatore, che nel 2021 era pari a 2,17%, risulta nel 2022 pari a 2,27% (ossia 2,27 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi, nel 2022, una maggiore intensità del mercato delle residenze, che guadagna 10 punti base rispetto al 2021. L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori che superano il 2,6%. La crescita è più accentuata nei capoluoghi che, oltre al complesso nazionale, mantengono una dinamicità di mercato più elevata anche nel dettaglio delle aree territoriali. Nella Figura 3 è riportato l'andamento dei volumi di scambio residenziali a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti a livello nazionale; la ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli antecedenti il 2018 e nel 2021, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008. Nel 2022 la ripresa continua e l'indice è pari a 97,1 superando il valore dello stesso nel 2007. L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 4), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2022; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020. Poi, la ripresa dal 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008 e continua nel 2022 crescendo ulteriormente tendendo a raggiungere i livelli del 2007. La consueta analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 3, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali del mercato , individuate in base alla propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale, evidenzia che nel 2022 nei mercati di taglia XL il tasso annuo di crescita delle compravendite di abitazioni è il più alto tra i vari raggruppamenti e raggiunge, rispetto al 2021 il 6,4%, dato ben più alto del livello nazionale . Nella classe XXL, le città di Milano e Roma sono in linea con il dato osservato per il mercato nazionale con l'aumento dei volumi di compravendita di abitazioni del 4,3%. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.750 dei 7.56 analizzati) con il 35,6% del mercato nazionale, l'aumento è deciso ed è paria 5,2% rispetto al 2021. Il livello dell'IMI, come prevedibile, anche nel 2022, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,82%, da 1,73% del 2021) alla XXL (3,02%, da 2,91% nel 2021); nel 2022 il maggiore incremento si riscontra nelle classi di taglia XXL (+0,11 punti), e di taglia XL (+0,16 punti), mentre il rialzo si mantiene al di sotto i 0,1 punti percentuali per i comuni delle classi di taglia M, L e S. L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 5) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, e nel 2019 il solo mercato meno dinamico (S) non è ancora arrivato a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012. Nel 2020 il crollo evidente, che riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. Nel 2021 ritroviamo quasi in tutte le taglie livelli prossimi al 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL. Nel 2022 l'indice NTN cresce ulteriormente in tutte le taglie di mercato, in particolare raggiunge e supera i livelli dello stesso risalenti al 2007 ciò vale per il totale Italia e tutte le taglie di mercato più grandi, L, XL ed XXL; invece i mercati delle tagli S ed L tendono a raggiungere quasi i livelli dell'indice del 2007. L'andamento dal 2004 dell'IMI, per taglie di mercato (Figura 6), mostra una dinamica caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i circa 6.750 comuni della taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo, compreso tra il 2004 e il 2009, nel quale si osserva che la dinamica nei 13 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo, a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori; fino al 2019, in cui la tendenza al rialzo è confermata, ma il gap tra la media della taglia XXL e S

aumenta ulteriormente. Nella rilevazione del 2020, la miglior tenuta dei comuni in taglia S, rispetto ai forti decrementi di Roma e Milano e dei comuni in taglia XL, riduce le distanze. Il 2021 conferma l'aumento del gap tra la taglia XXL e tutte le altre taglie di mercato, e un sostanziale azzeramento del gap tra le taglie XL e L. L'andamento degli indici dell'IMI nel 2022 è in crescita in maniera analoga e proporzionale per tutte le taglie di mercato, emerge un distanziamento tra il valore dell'indice della taglia L e XL che nella precedente rilevazione erano molto simili. La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2022, riportata in Figura 7, mostra come l'aumento dei volumi abbia riguardato tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.842 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui solo 62 comuni con nessuna compravendita nel 2022 (erano 88 nel 2021, 157 nel 2020). Risultano 215, sostanzialmente uguali rispetto ai 214 del 2021 e ai 140 del 2020, i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute. Infine, la Figura 8 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2022 dalla quale si evince che sono 788 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero analogo ai 785 del 2021. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.262, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.170 nel 2021), i restanti, oltre 4.400 sono i comuni con IMI inferiore al 2%, in gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2022	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Nord Ovest	266.578	34,0%	3,9%	2,73%	0,10
Nord Est	153.292	19,5%	1,6%	2,68%	0,03
Centro	162.209	20,7%	5,0%	2,41%	0,11
Sud	132.881	16,9%	7,4%	1,64%	0,11
Isole	69.525	8,9%	9,1%	1,64%	0,13
ITALIA	**784.486**	**100,0%**	**4,7%**	**2,27%**	**0,09**
Capoluoghi	NTN 2022	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Nord Ovest	77.618	31,4%	5,5%	3,10%	0,15
Nord Est	45.053	18,2%	3,5%	2,91%	0,09
Centro	70.117	28,4%	4,8%	2,70%	0,11
Sud	32.271	13,1%	7,9%	2,08%	0,15
Isole	22.202	9,0%	8,9%	2,09%	0,18
ITALIA	**247.262**	**100,0%**	**5,5%**	**2,67%**	**0,13**
Non Capoluoghi	NTN 2022	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Nord Ovest	188.961	35,2%	3,3%	2,60%	0,08
Nord Est	108.239	20,1%	0,9%	2,60%	0,01
Centro	92.091	17,1%	5,2%	2,23%	0,10
Sud	100.610	18,7%	7,2%	1,54%	0,10
Isole	47.323	8,8%	9,2%	1,49%	0,12
ITALIA	**537.224**	**100,0%**	**4,3%**	**2,12%**	**0,08**

Figura 2: Distribuzione NTN 2022 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

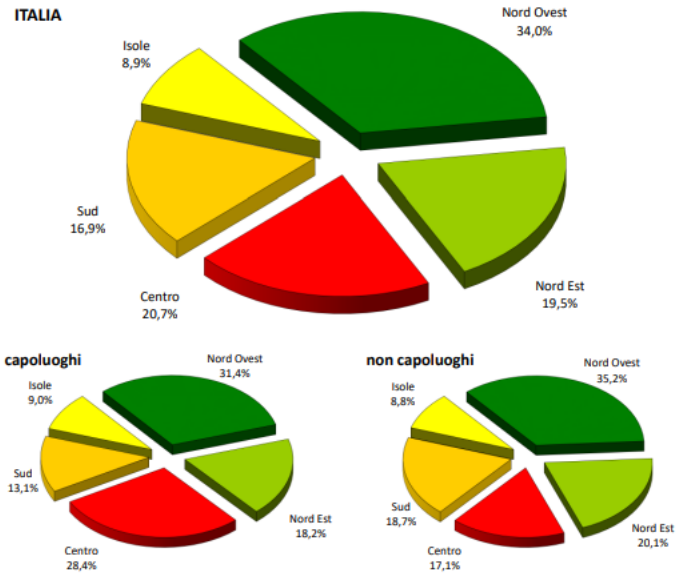


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

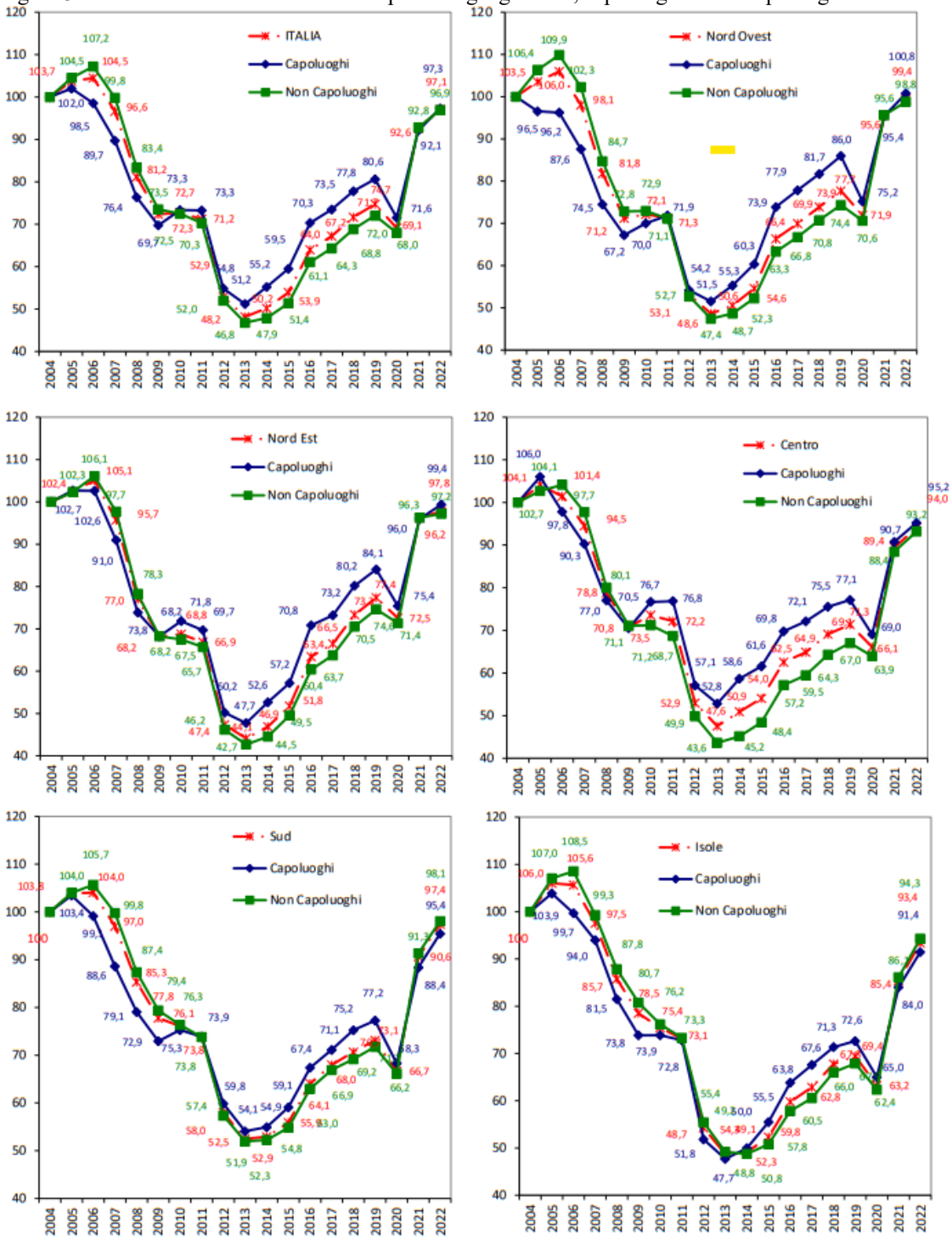


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

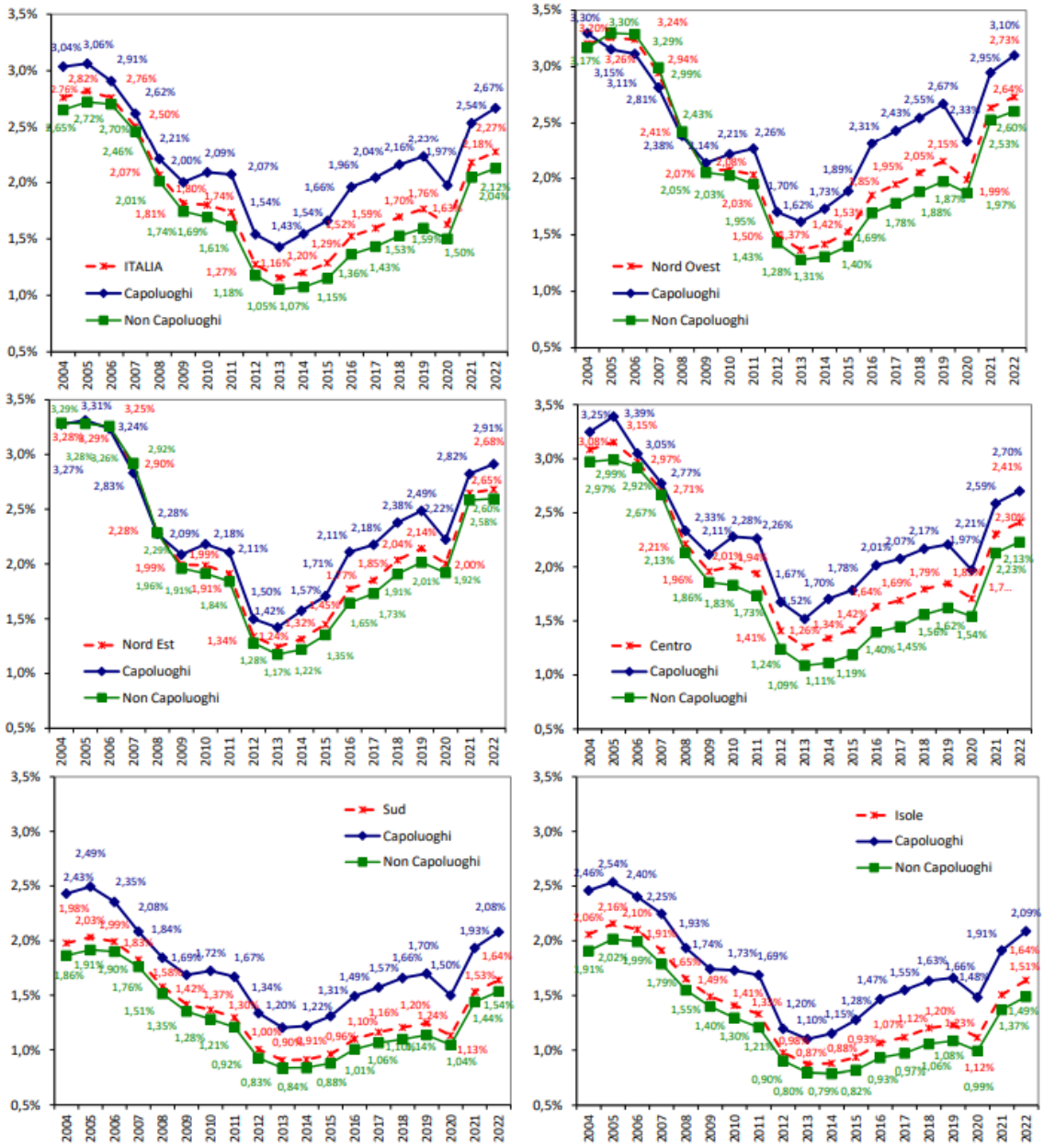


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2022	Quota NTN 2022 per taglie	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022 - 21
S	6.750	278.909	35,6%	5,2%	1,82%	0,08
M	541	143.870	18,3%	3,9%	2,45%	0,09
L	257	212.902	27,1%	4,0%	2,63%	0,09
XL	13	80.145	10,2%	6,4%	2,68%	0,16
XXL	2	68.660	8,8%	4,3%	3,02%	0,11
Totale	**7.563**	**784.486**	**100,0%**	**4,7%**	**2,27%**	**0,09**

Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

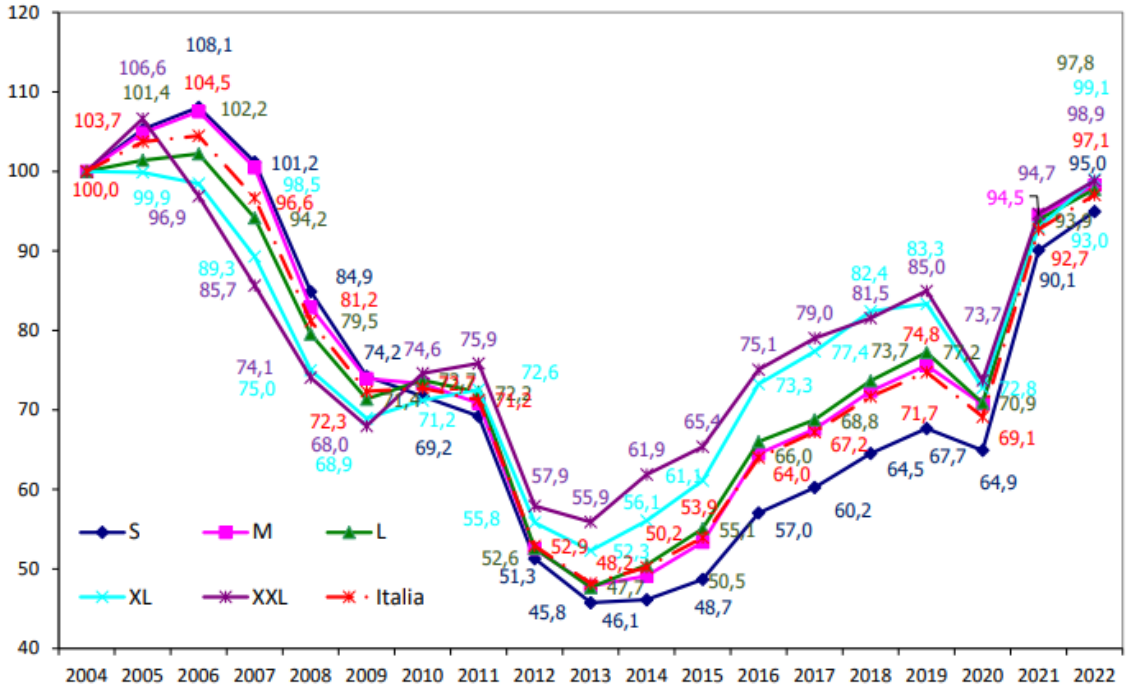
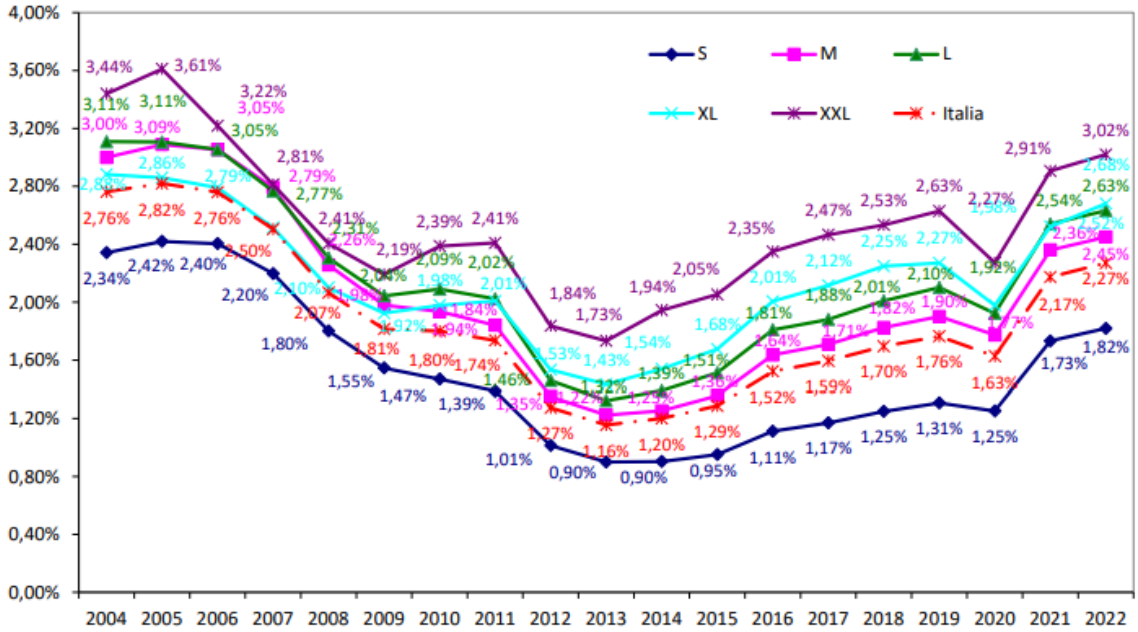


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione

Fatti di particolare rilievo

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23,

convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.
Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea, tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccepito all'ipotesi, supportata dalla dottrina prevalente, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 3.795.708.
L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 tenutasi il 14 luglio 2022, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la predetta deliberata sterilizzazione della perdita di esercizio risultante alla data del 31 Dicembre 2020 pari a complessivi euro 11.179.028 (e, dunque, sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7. 383.320 e sia la perdita al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708), constatando che la stessa, non concorrendo alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della Società a tale data, non rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 Codice Civile, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 pari a euro 5.356.198.
Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237, tenuto conto dell'evoluzione dottrinale in materia riguardo agli obblighi informativi di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di dover tenere in debita considerazione tutte le perdite pregresse, e, pertanto, sia le perdite sterilizzate relative agli esercizi sociali 2020 e 2019 sia la perdita portata nuovo relativa all'esercizio sociale 2021, al fine di constatare la riduzione in misura superiore al terzo del capitale sociale come risultante alla data del 31 dicembre pari a euro 17.869.436, ritenendo, pertanto, di dover sottoporre agli azionisti la deliberazione in merito agli opportuni provvedimenti, per la quale si rimanda alla relativa proposta contenuta nella relazione redatta ai sensi dell'articolo2446 C.C.
A tal specifico riguardo, dunque, si precisa che, come riportato nella relazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del predetto articolo 2446 del Codice Civile, la Società ha avviato e sta proseguendo un processo di sviluppo strategico, che mira ad attuare un'espansione delle attività core esercitate a livello di Gruppo, mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

Pertanto, nell'ambito di tale processo di sviluppo, al fine di stringere sinergie e partnership strategiche, si ricorda che, in esecuzione parziale della delega conferita dall'assemblea degli azionisti del 30 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato: (I) in data 10 giugno 2022, un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentoottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscriversi entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile, in quanto riservato a terzi investitori, ritenuti partner strategici, in esecuzione di accordi sottoscritti con la Società a supporto del predetto sviluppo strategico, in particolare Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd. Tale aumento da parte degli Investitori si è perfezionato con la sottoscrizione, in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione, ciascuno, e relativo versamento per complessivi nominali Euro 415.494,42 e relativo sovraprezzo di Euro 281.289,72 (*cfr comunicato stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10, 27 e 30 giugno 2022, 12 luglio 2022*) e (II) in data 28 dicembre 2022 un ulteriore aumento di capitale sociale, a pagamento, in denaro, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, con termine finale di sottoscrizione ai sensi dell'art. 2439, comma secondo, del Codice civile, fissato al giorno 31 gennaio 2023, per massimi nominali Euro 984.580,34, oltre a sovrapprezzo di massimi Euro 226.453,48, mediante emissione di massime numero 49.229.017 nuove azioni ordinarie Imvest, aventi le medesime di quelle in circolazione al prezzo per azione di euro 0,0246 ciascuna (di cui euro 0,02 ad incremento di capitale e euro 0,0046 a titolo di sovraprezzo), riservato alla sottoscrizione, nelle proporzioni descritte nella rispettiva delibera, di terzi investitori, partner strategici, in esecuzione degli accordi sottoscritti con la Società a supporto del predetto sviluppo strategico. Tale aumento di capitale sociale si è perfezionato entro il termine finale del 31 gennaio 2023 mediante la sottoscrizione e liberazione da parte degli investitori, e in particolare da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd, Grandi Stabuli , San Marco Re S.r.l. , Dana Holdimg S.r.l., Mega moda S.p.A., Gruppo Naman S.r.l e All in Re S.r.l., di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Imvest per nominali Euro 903.210,06 e relativo soprapprezzo di Euro 207.738,31. (cfr comunicati stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10 e 27 giugno 2022, 5 agosto 2022, 20, 23 e 27 dicembre 2022 e 3 gennaio 2023, 1° e 10 febbraio 2023).

La Società ha, altresì, portato avanti nel corso del primo semestre 2023 le attività di dismissioni immobiliari del portfolio residuo e la positiva gestione sia economica che di cassa rinveniente dalle strutture di short rent.
Inoltre, in data 26 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025, basato sul nuovo modello di business di servizi integrati nel settore real estate, il quale prevede, altresì, una crescita per linee esterne, ed ipotizza, a partire dal secondo semestre 2023, l'integrazione di due primarie realtà, l'una operante nel settore dell'intermediazione immobiliare e l'altra operante nel settore della consulenza e advisory, da acquisire integralmente mediante conferimento di partecipazioni sociali, la quale, laddove perfezionata, permetterà all'Emittente, da un lato di rafforzare l'offerta di servizi immobiliari integrati mediante il rafforzamento dell'attuale linea di business dell'intermediazione immobiliare e, dall'altro, di ampliare l'attuale business mediante l'inclusione di nuovi servizi quali le attività di consulenza e Advisory nel settore real estate, il tutto inglobando il know-how apportato delle nuove realtà acqusite. A tale specifico riguardo si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato altresì in pari data (26 maggio 2023): (i) l'approvazione della firma di due accordi vincolanti aventi ad oggetto i termini essenziali per l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r.l. da un lato e per l 'acquisizione del 100% del capitale sociale di Lira Advisory S.r.l. ("NewCo") dall'altro; e (ii) di sottoporre all'esame ed approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti da convocarsi in seduta straordinaria, previa modifica del calendario degli eventi societari al fine di prevedere la seduta straordinaria in pari data di quella prevista in seduta ordinaria per il giorno 27 giugno 2023 in prima convocazione, un aumento del capitale sociale a pagamento, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Imvest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo Codice Civile, da liberarsi in natura mediante conferimento di partecipazioni sociali, per i cui dettagli, in particolare relativi alla descrizione di maggiori dettagli relativi alle due acquisizioni, un a descrizione del business delle due realtà target, nonché i relativi rispettivi dati finanziari ed economici, il controvalore complessivo convenzionale di ciascun conferimento, le modalità di esecuzione degli stessi, ivi inclusa l'individuazione del prezzo di sottoscrizione per azione concordato, nonché i criteri per la determinazione dello stesso, si rimanda alla relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione predisposta per l'Assemblea, redatta anche ai sensi dell'art. 2441, co. 5 e 6 del Codice Civile, nonché ai relativi pareri rilasciato dagli organi competenti, nonché i comunicati stampa price sensitive pubblicati dalla società in data 29 maggio 2023 con le modalità di legge e disponibili sul sito internet della Società www.imvest.it, rispettivamente nelle apposite Sezioni: "Governance/Assembee 2023" e "Investor Relations/Informazioni per gli azionisti/Comunicati Stampa". Si precisa altresì che laddove perfezionate, l'operazione avente ad oggetto l'Acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliare S.r.l., integra, altresì, per l'Emittente un operazione rilevante un'operazioni significativa di cui all'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e si configura quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, ai sensi della Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società in conformità al Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche. Pertanto, si precisa che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 26 maggio 2023, ha deliberato in merito alle operazioni de quo previo parere positivo non vincolante rilasciato a tal uopo dall'Amministratore indipendente reso pubblico con le modalità di legge e disponibile sul sito internet della Società www.imvest.it, nell'apposita Sezione: "Governance/Assembee 2023".
Si precisa, inoltre, che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, che consentono di prevedere il raggiungimento da parte del Gruppo di un sostanziale break even nel 2023 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2024 e 2025. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- non sono previsti particolari investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali nell'arco di Piano;
- nell'arco di piano non sono previsti ulteriori finanziamenti alla società controllate;
- il piano prevede il proseguimento dell'attività di compravendita immobiliare affiancata allo sviluppo dell'attività di advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari
- in relazione all'attività di compravendita immobiliare il piano prevede la vendita degli asset attualmente di proprietà della controllante e il perfezionamento nell'arco di piano di alcune operazioni di trading immobiliare di importo contenuto e sostenibile già allo studio del managment;
- i ricavi afferenti l'attività di asset management sono stati sviluppati nel piano sulla base di assunzioni e di pricing altamente competitive;
- il piano in riferimento all'attività di Short Rent prevede un importante incremento delle strutture in gestione con oltre 20 nuove strutture nel 2023 e almeno 30 nuove strutture negli anni successivi, incrementi importanti ma che la società ritiene di poter gestire ed un incremento della percentuale di occupancy rispetto all'ultimo esercizio, che è stato di fatto il primo esercizio a regime della società. Gli incrementi previsti sono tuttavia stati considerati sempre in ottica prudenziale e sostenibile da parte della Società con un contenuto incremento di organico, eventuali ulteriori sviluppi potranno consentire al gruppo di avere un effetto positivo sia in termini di revenuees che di risultati al momento non previsti a piano;

- con riguardo alla prospettata integrazione mediante conferimento di partecipazioni costituenti, l'uno l'intero capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r..e l'atro l'intero capitale sociale di Lira Advisory (NewCo), inserite nel piano a partire dal secondo semestre 2023, sono stati stimati i valori, rispettivamente negoziati tra le parti di € 3.500k e di € 750k, pari al valore convenzionale pattuito tra le parti dei relativi conferimenti, non inferiore rispetto al valore economico delle due società target, ed inseriti all'interno di ciascun accordo vincolante, entrambi sospensivamente condizionati, tra le altre, all'approvazione da parte dell'assemblea degli azionisti di aumento di capitale sociale ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo, Codice Civile; a tal specifico riguardo, pertanto, si precisa che il piano non prevede uso di risorse finanziarie.

Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del managment della Società.

Nello specifico, il nuovo sviluppo strategico prevede la gestione delle seguenti linee di business integrate:

Trading Immobiliare: servizi di advisory e intermediazione per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi portafogli sia commerciali che residenziali;

Asset Management: Gestione di investimenti immobiliari, massimizzando il valore per la proprietà, e partner strategico nelle decisioni di investimento immobiliare;

Short Rent: gestione di affitti a breve termine localizzati prevalentemente sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare a tendere su tutto il territorio nazionale;

Agency: servizi di agenzia con i quali la società gestisce l'intero ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati, alla vendita sul mercato degli asset;

Advisory: definizione della migliore strategia di investimento, supporto in fase di sottoscrizione di contratti, predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.

Per il 2023 si prevede la dismissione di tutto il portfolio immobiliare pregresso di proprietà di Imvest e l'acquisizione di alcune nuove iniziative destinate al trading.
Gli organi societari terranno 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.
Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria e tenuto conto delle attività poste in essere nel primo semestre 2023 in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risulati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2023-2025, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Attività di direzione e coordinamento

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	**998.782**	**37,01 %**	**2.271.962**	**78,32 %**	**(1.273.180)**	**(56,04) %**
Liquidità immediate	**4.736**	**0,18 %**	**414.835**	**14,30 %**	**(410.099)**	**(98,86) %**

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Disponibilità liquide	4.736	0,18 %	414.835	14,30 %	(410.099)	(98,86) %
Liquidità differite	**647.388**	**23,99 %**	**1.455.084**	**50,16 %**	**(807.696)**	**(55,51) %**
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	638.431	23,66 %	1.450.441	50,00 %	(812.010)	(55,98) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	8.957	0,33 %	4.643	0,16 %	4.314	92,91 %
Rimanenze	346.658	12,85 %	402.043	13,86 %	(55.385)	(13,78) %
IMMOBILIZZAZIONI	**1.699.621**	**62,99 %**	**629.090**	**21,68 %**	**1.070.531**	**170,17 %**
Immobilizzazioni immateriali	43.631	1,62 %	9.000	0,31 %	34.631	384,79 %
Immobilizzazioni materiali	73.234	2,71 %	61.209	2,11 %	12.025	19,65 %
Immobilizzazioni finanziarie	1.347.099	49,92 %	225.744	7,78 %	1.121.355	496,74 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	235.657	8,73 %	333.137	11,48 %	(97.480)	(29,26) %
TOTALE IMPIEGHI	**2.698.403**	**100,00 %**	**2.901.052**	**100,00 %**	**(202.649)**	**(6,99) %**

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	**1.887.956**	**69,97 %**	**2.502.336**	**86,26 %**	**(614.380)**	**(24,55) %**
Passività correnti	**1.664.742**	**61,69 %**	**1.871.157**	**64,50 %**	**(206.415)**	**(11,03) %**
Debiti a breve termine	1.660.512	61,54 %	1.863.888	64,25 %	(203.376)	(10,91) %
Ratei e risconti passivi	4.230	0,16 %	7.269	0,25 %	(3.039)	(41,81) %
Passività consolidate	**223.214**	**8,27 %**	**631.179**	**21,76 %**	**(407.965)**	**(64,64) %**
Debiti a m/l termine	161.792	6,00 %	17.435	0,60 %	144.357	827,97 %
Fondi per rischi e oneri	51.625	1,91 %	610.099	21,03 %	(558.474)	(91,54) %
TFR	9.797	0,36 %	3.645	0,13 %	6.152	168,78 %
CAPITALE PROPRIO	**810.447**	**30,03 %**	**398.716**	**13,74 %**	**411.731**	**103,26 %**
Capitale sociale	17.869.436	662,22 %	16.933.942	583,72 %	935.494	5,52 %
Riserve	701.475	26,00 %			701.475	
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(612,78) %	(11.179.028)	(385,34) %	(5.356.199)	(47,91) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.225.237)	(45,41) %	(5.356.198)	(184,63) %	4.130.961	77,12 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	**2.698.403**	**100,00 %**	**2.901.052**	**100,00 %**	**(202.649)**	**(6,99) %**

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

		Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
a)	Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	4.736,00	414.835,00
b)	Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)		325.459,00
c)	Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)	533.850,00	
	TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	**538.586,00**	**740.294,00**
d)	Passività finanziarie a breve	6.046,00	310.000,00
e)	Passività finanziarie a medio lungo termine	90.000,00	
	TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	**96.046,00**	**310.000,00**
	Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
	Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	1.310,00-	104.835,00
	Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	1.310,00-	430.294,00
	Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		
	Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	91.310,00-	104.835,00
	Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	91.310,00-	430.294,00
	Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	**442.540,00**	**430.294,00**

Situazione economica

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

Conto Economico

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	**1.857.165**	**100,00 %**	**1.938.972**	**100,00 %**	**(81.807)**	**(4,22) %**
- Consumi di materie prime	1.019.585	54,90 %	1.233.640	63,62 %	(214.055)	(17,35) %
- Spese generali	1.089.829	58,68 %	1.532.935	79,06 %	(443.106)	(28,91) %
VALORE AGGIUNTO	**(252.249)**	**(13,58) %**	**(827.603)**	**(42,68) %**	**575.354**	**69,52 %**
- Altri ricavi	382.862	20,62 %	74.452	3,84 %	308.410	414,24 %

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
- Costo del personale	213.598	11,50 %	89.869	4,63 %	123.729	137,68 %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	**(848.709)**	**(45,70) %**	**(991.924)**	**(51,16) %**	**143.215**	**14,44 %**
- Ammortamenti e svalutazioni	59.209	3,19 %	4.368	0,23 %	54.841	1.255,52 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	**(907.918)**	**(48,89) %**	**(996.292)**	**(51,38) %**	**88.374**	**8,87 %**
+ Altri ricavi	382.862	20,62 %	74.452	3,84 %	308.410	414,24 %
- Oneri diversi di gestione	446.515	24,04 %	219.275	11,31 %	227.240	103,63 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	**(971.571)**	**(52,31) %**	**(1.141.115)**	**(58,85) %**	**169.544**	**14,86 %**
+ Proventi finanziari	661	0,04 %	48.766	2,52 %	(48.105)	(98,64) %
+ Utili e perdite su cambi	(2.170)	(0,12) %			(2.170)	
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	**(973.080)**	**(52,40) %**	**(1.092.349)**	**(56,34) %**	**119.269**	**10,92 %**
+ Oneri finanziari	(108.092)	(5,82) %	(244.815)	(12,63) %	136.723	55,85 %
REDDITO ANTE RETTFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	**(1.081.172)**	**(58,22) %**	**(1.337.164)**	**(68,96) %**	**255.992**	**19,14 %**
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(72.495)	(3,90) %	(4.008.697)	(206,74) %	3.936.202	98,19 %
+ Quota ex area straordinaria	**(12.685)**	**(0,68) %**	**3.289**	**0,17 %**	**(15.974)**	**(485,68) %**
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.166.352)	(62,80) %	(5.342.572)	(275,54) %	4.176.220	78,17 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	**58.885**	**3,17 %**	**13.626**	**0,70 %**	**45.259**	**332,15 %**
REDDITO NETTO	**(1.225.237)**	**(65,97) %**	**(5.356.198)**	**(276,24) %**	**4.130.961**	**77,12 %**

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
E.B.I.T.D.A.	**(848.709)**	**(991.924)**	**14,44 %**
E.B.I.T.	**(971.571)**	**(1.141.115)**	**14,86 %**

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la società è esposta.
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 tasso di interesse.
Le esigenze di cassa si limitano alla normale operatività delle società del Gruppo che in virtù della esigua consistenza di personale e della bassa numerosità delle transazioni non generano un particolare fabbisogno di liquidità.
Pertanto, 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.

In merito ai 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 fisso. Ove opportuno, la Società potrà ricorrere a strumenti finanziari di copertura valutando periodicamente l'opportunità di effettuare coperture generiche/specifiche.

Per quanto concerne i 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.

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

Categoria	Numero medio Dipendenti
Dirigente	1
Dipendente	3
Operaio	1

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

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 eseguite sul mercato di riferimento.

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

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazione assoluta
verso imprese controllate	253.471	951.544	698.073-
verso imprese collegate	-	210.507	210.507-
Totale	*253.471*	*1.162.051*	*908.580-*

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	151.257	-	151.257
debiti verso imprese collegate	-	272.991	272.991-
Totale	*151.257*	*272.991*	*121.734-*

I crediti verso le imprese controllate si riferiscono a:

quanto a euro 93.246 a crediti commerciali verso Imvest Short Rent Srl;
quanto a euro 21.692 a fatture da emettere verso le controllate;
quanto a euro 114.200 a crediti vari verso Imvest Short Rent Srl;
quanto a euro 24.332 a crediti vari verso M.C. Real Estate Srl.

La variazione dei crediti verso imprese controllate è influenzata dalla riclassifica tra le immobilizzazioni finanziarie dei crediti vantati nei confronti delle controllate Imvest Short Rent Srl e MC Real Estate Srl iscritti tra i crediti dell'attivo circolante nell'esercizio 2021 per complessivi euro 938.850,40. A seguito di tale riclassifica e delle movimentazioni verificatesi durante l'esercizio 2022, il valore di tali crediti immobilizzati risulta essere pari rispettivamente ad euro 402.288,24 ed euro 131.562,16, per complessivi euro 533.850,40.

I debiti verso le imprese controllate si riferiscono interamente al debito verso Imvest Short Rent Srl.

Nel corso dell'esercizio sono state estinte le posizioni debitorie e creditorie nei confronti delle società collegate e le differenze rilevate come sopravvenienze passive.

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

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

Come descritto innanzi, per il 2023 si prevede la dismissione di tutto il portfolio immobiliare pregresso di proprietà di Imvest e l'acquisizione di alcune nuove iniziative destinate al trading
Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, si rappresenta che la società ha perfezionato in data primo febbraio 2023 un aumento di capitale per cassa per circa 1,1 milioni di euro, ha proceduto alle dismissioni immobiliari del portfolio residuo, ha continuato la gestione positiva sia economica che di cassa rinveniente dalle strutture di Short Rent.
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.
Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria, tenuto conto anche delle considerazioni sopra esposte e dei risultati ottenibili con il nuovo Piano Industriale, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

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

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

Conclusioni

Signori Azionisti,

il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 di Imvest S.p.A evidenzia una perdita pari a Euro 1.225.237, che, tenuto conto delle perdite degli esercizi precedenti (sterilizzate e porate a nuovo), comporta una riduzione del patrimonio netto in misura superiore al terzo del capitale socile, integrando quindi la fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile.

Siete pertanto, invitati a:

- assumere gli opportruni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 comma 2 del Codice Civile.

Si rimanda alla Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile per la proposta relativa all'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 2446, comma 2, del Codice Civile.

Roma, 26/05/2023

mazars

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 al 31 dicembre 2022

RLMB/fpiu – R202300768

mazars

Via Toscana, 1
00187 Roma

Tel: +39 06 833 65 900
www.mazars.it

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

Agli azionisti della IMVEST S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio 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 2022, 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 2022, 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 quanto segue:

> *"L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.*
> *Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea, tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccepito all'ipotesi, supportata dalla dottrina prevalente, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 3.795.708.*
> *L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 tenutasi il 14 luglio 2022, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la predetta deliberata sterilizzazione della perdita di esercizio risultante alla data del 31 Dicembre 2020 pari a complessivi euro 11.179.028 (e, dunque, sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7. 383.320 e sia la perdita al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708), constatando che la stessa, non concorrendo alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della Società a tale data, non rileva*

ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 Codice Civile, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 pari a euro 5.356.198.
Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237, tenuto conto dell'evoluzione dottrinale in materia riguardo agli obblighi informativi di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di dover tenere in debita considerazione tutte le perdite pregresse, e, pertanto, sia le perdite sterilizzate relative agli esercizi sociali 2020 e 2019 sia la perdita portata nuovo relativa all'esercizio sociale 2021, al fine di constatare la riduzione in misura superiore al terzo del capitale sociale come risultante alla data del 31 dicembre pari a euro 17.869.436, ritenendo, pertanto, di dover sottoporre agli azionisti la deliberazione in merito agli opportuni provvedimenti, per la quale si rimanda alla relativa proposta contenuta nella relazione redatta ai sensi dell'articolo2446 C.C.
A tal specifico riguardo, dunque, si precisa che, come riportato nella relazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del predetto articolo 2446 del Codice Civile, la Società ha avviato e sta proseguendo un processo di sviluppo strategico, che mira ad attuare un'espansione delle attività core esercitate a livello di Gruppo, mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.
Pertanto, nell'ambito di tale processo di sviluppo, al fine di stringere sinergie e partnership strategiche, si ricorda che, in esecuzione parziale della delega conferita dall'assemblea degli azionisti del 30 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato: (I) in data 10 giugno 2022, un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentoottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscriversi entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile, in quanto riservato a terzi investitori, ritenuti partner strategici, in esecuzione di accordi sottoscritti con la Società a supporto del predetto sviluppo strategico, in particolare Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd. Tale aumento da parte degli Investitori si è perfezionato con la sottoscrizione, in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione, ciascuno, e relativo versamento per complessivi nominali Euro 415.494,42 e relativo sovraprezzo di Euro 281.289,72 (cfr comunicato stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10, 27 e 30 giugno 2022, 12 luglio 2022) e (II) in data 28 dicembre 2022 un ulteriore aumento di capitale sociale, a pagamento, in denaro, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, con termine finale di sottoscrizione ai sensi dell'art. 2439, comma secondo, del Codice civile, fissato al giorno 31 gennaio 2023, per massimi nominali Euro 984.580,34, oltre a sovrapprezzo di massimi Euro 226.453,48, mediante emissione di massime numero 49.229.017 nuove azioni ordinarie Imvest, aventi le medesime di quelle in circolazione al prezzo per azione di euro 0,0246 ciascuna (di cui euro 0,02 ad incremento di capitale e euro 0,0046 a titolo di sovraprezzo), riservato alla sottoscrizione, nelle proporzioni descritte nella rispettiva delibera, di terzi investitori, partner strategici, in esecuzione degli accordi sottoscritti con la Società a supporto del predetto sviluppo strategico. Tale aumento di capitale sociale si è perfezionato entro il termine finale del 31 gennaio 2023 mediante la sottoscrizione e liberazione da parte degli investitori, e in particolare da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd, Grandi Stabuli , San Marco Re S.r.l. , Dana Holdimg S.r.l., Mega moda S.p.A., Gruppo Naman S.r.l e All in Re S.r.l., di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Imvest per nominali Euro 903.210,06 e relativo soprapprezzo di Euro 207.738,31. (cfr comunicati stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10 e 27 giugno 2022, 5 agosto 2022, 20, 23 e 27 dicembre 2022 e 3 gennaio 2023, 1° e 10 febbraio 2023).
La Società ha, altresì, portato avanti nel corso del primo semestre 2023 le attività di dismissioni immobiliari del portfolio residuo e la positiva gestione sia economica che di cassa rinveniente dalle strutture di short rent.

Inoltre, in data 26 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025, basato sul nuovo modello di business di servizi integrati nel settore real estate, il quale prevede, altresì, una crescita per linee esterne, ed ipotizza, a partire dal secondo semestre 2023, l'integrazione di due primarie realtà, l'una operante nel settore dell'intermediazione immobiliare e l'altra operante nel settore della consulenza e advisory, da acquisire integralmente mediante conferimento di partecipazioni sociali, la quale, laddove perfezionata, permetterà all'Emittente, da un lato di rafforzare l'offerta di servizi immobiliari integrati mediante il rafforzamento dell'attuale linea di business dell'intermediazione immobiliare e, dall'altro, di ampliare l'attuale business mediante l'inclusione di nuovi servizi quali le attività di consulenza e Advisory nel settore real estate, il tutto inglobando il know-how apportato delle nuove realtà acquisite. A tale specifico riguardo si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato altresì in pari data (26 maggio 2023): (i) l'approvazione della firma di due accordi vincolanti aventi ad oggetto i termini essenziali per l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r.l. da un lato e per l 'acquisizione del 100% del capitale sociale di Lira Advisory S.r.l. ("NewCo") dall'altro; e (ii) di sottoporre all'esame ed approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti da convocarsi in seduta straordinaria, previa modifica del calendario degli eventi societari al fine di prevedere la seduta straordinaria in pari data di quella prevista in seduta ordinaria per il giorno 27 giugno 2023 in prima convocazione, un aumento del capitale sociale a pagamento, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Imvest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo Codice Civile, da liberarsi in natura mediante conferimento di partecipazioni sociali, per i cui dettagli, in particolare relativi alla descrizione di maggiori dettagli relativi alle due acquisizioni, un a descrizione del business delle due realtà target, nonché i relativi rispettivi dati finanziari ed economici, il controvalore complessivo convenzionale di ciascun conferimento, le modalità di esecuzione degli stessi, ivi inclusa l'individuazione del prezzo di sottoscrizione per azione concordato, nonché i criteri per la determinazione dello stesso, si rimanda alla relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione predisposta per l'Assemblea, redatta anche ai sensi dell'art. 2441, co. 5 e 6 del Codice Civile, nonché ai relativi pareri rilasciato dagli organi competenti, nonché i comunicati stampa price sensitive pubblicati dalla società in data 29 maggio 2023 con le modalità di legge e disponibili sul sito internet della Società www.imvest.it, rispettivamente nelle apposite Sezioni: "Governance/Assemblee 2023" e "Investor Relations/Informazioni per gli azionisti/Comunicati Stampa". Si precisa altresì che laddove perfezionate, l'operazione avente ad oggetto l'Acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliare S.r.l., integra, altresì, per l'Emittente un operazione rilevante un'operazioni significativa di cui all'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e si configura quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, ai sensi della Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società in conformità al Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche. Pertanto, si precisa che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 26 maggio 2023, ha deliberato in merito alle operazioni de quo previo parere positivo non vincolante rilasciato a tal uopo dall'Amministratore indipendente reso pubblico con le modalità di legge e disponibile sul sito internet della Società www.imvest.it, nell'apposita Sezione: "Governance/Assemblee 2023".

Si precisa, inoltre, che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, che consentono di prevedere il raggiungimento da parte del Gruppo di un sostanziale break even nel 2023 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2024 e 2025. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

non sono previsti particolari investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali nell'arco di Piano;

nell'arco di piano non sono previsti ulteriori finanziamenti alla società controllate;

il piano prevede il proseguimento dell'attività di compravendita immobiliare affiancata allo sviluppo dell'attività di advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;

in relazione all'attività di compravendita immobiliare il piano prevede la vendita degli asset attualmente di proprietà della controllante e il perfezionamento nell'arco di piano di alcune operazioni di trading immobiliare di importo contenuto e sostenibile già allo studio del management; i ricavi afferenti l'attività di asset management sono stati sviluppati nel piano sulla base di assunzioni e di pricing altamente competitive;
il piano in riferimento all'attività di Short Rent prevede un importante incremento delle strutture in gestione con oltre 20 nuove strutture nel 2023 e almeno 30 nuove strutture negli anni successivi, incrementi importanti ma che la società ritiene di poter gestire ed un incremento della percentuale di occupancy rispetto all'ultimo esercizio, che è stato di fatto il primo esercizio a regime della società. Gli incrementi previsti sono tuttavia stati considerati sempre in ottica prudenziale e sostenibile da parte della Società con un contenuto incremento di organico, eventuali ulteriori sviluppi potranno consentire al gruppo di avere un effetto positivo sia in termini di revenues che di risultati al momento non previsti a piano; con riguardo alla prospettata integrazione mediante conferimento di partecipazioni costituenti, l'uno l'intero capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r.l l'atro l'intero capitale sociale di Lira Advisory (NewCo), inserite nel piano a partire dal secondo semestre 2023, sono stati stimati i valori, rispettivamente negoziati tra le parti di € 3.500k e di € 750k, pari al valore convenzionale pattuito tra le parti dei relativi conferimenti, non inferiore rispetto al valore economico delle due società target, ed inseriti all'interno di ciascun accordo vincolante, entrambi sospensivamente condizionati, tra le altre, all'approvazione da parte dell'assemblea degli azionisti di aumento di capitale sociale ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo, Codice Civile; a tal specifico riguardo, pertanto, si precisa che il piano non prevede uso di risorse finanziarie.
Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del management della Società.
Nello specifico, il nuovo sviluppo strategico prevede la gestione delle seguenti linee di business integrate:

- *Trading Immobiliare: servizi di advisory e intermediazione per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi portafogli sia commerciali che residenziali;*
- *Asset Management: Gestione di investimenti immobiliari, massimizzando il valore per la proprietà, e partner strategico nelle decisioni di investimento immobiliare;*
- *Short Rent: gestione di affitti a breve termine localizzati prevalentemente sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare a tendere su tutto il territorio nazionale;*
- *Agency: servizi di agenzia con i quali la società gestisce l'intero ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati, alla vendita sul mercato degli asset;*
- *Advisory: definizione della migliore strategia di investimento, supporto in fase di sottoscrizione di contratti, predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.*
  Per il 2023 si prevede la dismissione di tutto il portfolio immobiliare pregresso di proprietà di Imvest e l'acquisizione di alcune nuove iniziative destinate al trading.

Gli organi societari terranno 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.
Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria e tenuto conto delle attività poste in essere nel primo semestre 2023 in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti,

nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2023-2025, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della 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 rappresenti 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 2022, 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 2022 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 2022 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, 9 giugno 2023

Mazars Italia S.p.A.

Raffaello Lombardi
Socio – Revisore legale

IMVEST S.P.A.

Sede legale in Roma, Via G. Pisanelli n. 4

Capitale Sociale euro 17.303.942,02

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 02989080169

R.E.A. di Roma n. 1286776

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2 DEL CODICE CIVILE

All'Assemblea degli Azionisti della Società IMVEST S.p.A.

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale di Imvest S.p.A. (di seguito anche "la Società"), ai sensi dell'art. 153, D.Lgs. 58/1998, e dell'art. 2429, comma 2, Codice Civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del bilancio, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale, oltreché a formulare proposte in ordine al Bilancio, all'approvazione dello stesso e alle materie di propria competenza.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022, corredato del prospetto dei Movimenti del Patrimonio netto e del Rendiconto finanziario, evidenzia la perdita netta di euro 1.225.237 a fronte della perdita di euro 5.356.198 dello scorso esercizio

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio in esame ha svolto l'attività di vigilanza nel rispetto delle previsioni di legge e in osservanza dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e delle raccomandazioni CONSOB in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale.

Il Collegio sindacale non ha compiti di controllo contabile. Il bilancio e il bilancio consolidato sono sottoposti alla revisione legale dei conti di Mazars Italia S.p.A.

Il Collegio sindacale con riferimento alle attività svolte nel corso dell'esercizio – anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive modificazioni e integrazioni ("Comunicazione sui contenuti della relazione del collegio sindacale all'assemblea di cui agli artt. 2429, comma 3, del cod. civ. e 153, comma 1, del D.Lgs.58/98 - Scheda riepilogativa dell'attività di controllo svolta dai collegi sindacali") - riferisce quanto segue.

1. Sulla base delle informazioni ricevute e delle apposite analisi condotte abbiamo accertato la conformità alla legge, allo statuto sociale e ai principi di corretta amministrazione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Abbiamo verificato che tali operazioni non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale della Società
2. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato nel corso dell'esercizio 2022 e successivamente alla chiusura dello stesso operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate (incluse società del Gruppo), anche ai sensi delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 ("Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'art. 116 del TUF - Richieste ai sensi dell'art 114, comma 5, del D.Lgs. 58/98"). Con riferimento alle operazioni di natura ordinaria poste in essere con società del Gruppo e con parti correlate (descritte dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, cui si rimanda anche per quanto attiene la natura delle operazioni poste in essere e per i criteri di determinazione dei corrispettivi ad essa afferenti), queste risultano congrue e rispondenti all'interesse della Società. Il Collegio Sindacale valuta complessivamente adeguate le informazioni rese dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa in ordine alle operazioni poste in essere nell'esercizio.
3. La Società incaricata della revisione legale dei conti Mazars ha rilasciato, in data 9 giugno, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 di Imvest S.p.A. in cui attesta che "*il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, 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*" e che "*la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge*"

   Si dà evidenza che la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso nella propria relazione un richiamo di informativa alle note al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, sul paragrafo "Continuità aziendale".

   A tale riguardo, la società incaricata della revisione legale dei conti, dopo aver elencato le procedure di revisione effettuate ai fini della raccolta degli elementi probativi

sufficienti per l'appropriato utilizzo del criterio della continuità aziendale, ha affermato che il suo giudizio "non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto".

Sempre in data odierna, la società incaricata della revisione legale dei conti ha altresì rilasciato, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 della Imvest in cui attesta che "*il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, 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*" e che "*la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge*"

Anche nella relazione al bilancio consolidato la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso un richiamo di informativa nei medesimi termini di quanto indicato nella propria relazione al bilancio separato.

4. Nel corso dell'esercizio 2022 non è stata presentata al Collegio Sindacale alcuna denuncia ex art. 2408 cod. civ..
5. Il Collegio Sindacale non ha conoscenza di esposti di cui fare menzione all'Assemblea.
6. Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2022 ha emesso due pareri "sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni per aumento di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione"
7. Il Collegio Sindacale, nel suo ruolo di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione legale, nel corso dell'esercizio 2022 ha:
   a) verificato e monitorato l'indipendenza della Società di Revisione, a norma dell'art.19, co. 1, lett. e) del D.Lgs. 39/2010, come modificato dal D.Lgs.135/2016;
   b) esaminato la relazione di trasparenza e la relazione aggiuntiva, redatte dalla Società di Revisione in osservanza dei criteri di cui al Reg. UE 537/2014, rilevando che, sulla base delle informazioni acquisite, non sono emersi aspetti critici in relazione all'indipendenza della Società di Revisione;
   c) ricevuto esplicita conferma dalla Società di Revisione circa la sussistenza del requisito dell'indipendenza da parte della stessa:
   d) ha preso atto che dalle relazioni emesse dalla Società di revisione non emergono carenze significative del sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e del sistema contabile della Società;

e) I corrispettivi di competenza dell'esercizio per la revisione contabile alla società incaricata della revisione legale dei conti Mazars Italia S.p.A., ammontano ad € 38.000

8. Nell'ambito delle sue funzioni, il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni dell'Assemblea degli Azionisti e del Consiglio di Amministrazione, vigilando sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento degli organi societari nonché il rispetto dei principi della corretta amministrazione. Nel corso del 2022 il Consiglio di Amministrazione si è riunito n. 7 volte e il Collegio sindacale, nel medesimo anno, si è riunito n. 6 volte. Il Collegio Sindacale ha preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle funzioni aziendali, nonché incontri con il Presidente e Amministratore delegato Raffaele Israilovici, nonché con i responsabili della Società incaricata della revisione legale dei conti ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti.
9. Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento tramite l'acquisizione di informazioni dai Responsabili delle competenti funzioni aziendali, incontri e scambi di informazioni con la Società incaricata della revisione legale dei conti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.
10. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, nonché, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, ai sensi dell'art. 19, co. 1, lett. b), D.Lgs. 39/2010, sull'efficacia del sistema di controllo interno e di revisione interna. Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: (i) le informazioni acquisite nel corso degli incontri intercorsi con il management preposto alla redazione dei documenti contabili societari; (ii) l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti; (iii) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti Mazars Italia S.p.A.

    Il Collegio, alla luce dell'attività di vigilanza svolta, ritiene, per quanto di propria competenza, che il sistema amministrativo-contabile sia sostanzialmente adeguato e affidabile ai fini della corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

11. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate ai sensi dell'art. 114, co. 2, D.Lgs. 58/1998, ritenendole idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.
12. Nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale ha incontrato periodicamente gli esponenti della Società incaricata della revisione legale dei conti al fine di scambiare con gli stessi i dati e le informazioni rilevanti ai sensi dell'art. 150, co. 3, D.Lgs. 58/1998. Inoltre, per quanto concerne il dovere di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali e consolidati, di cui all'art. 19, co. 1, lett. c), D.Lgs. 39/2010 come modificato dal Reg. UE 537/2014, il Collegio Sindacale, tenuto anche conto delle interpretazioni fornite dai più autorevoli organismi rappresentativi delle professioni contabili e delle imprese quotate, in coerenza con quanto già effettuato nel corso dei precedenti esercizi, ha adempiuto a tale dovere di vigilanza, richiedendo alla Società incaricata della revisione legale dei conti, nell'ambito degli incontri intercorsi, di illustrare l'approccio di revisione adottato, i fondamentali aspetti del proprio piano di lavoro, nonché le principali evidenze riscontrate nelle verifiche svolte.

    Sulla base delle informazioni ricevute dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, non sono emersi fatti, circostanze o irregolarità che debbano essere segnalati nella presente Relazione.
13. In data 29 novembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha nominato, con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale, per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386, primo comma del Codice Civile, il Dott. Giovanni Panico, quale consigliere non esecutivo e indipendente della Società, in sostituzione del consigliere Avv. Vincenzo Ussani D'Escobar dimessosi in data 24 novembre 2022. La detta nomina è in attesa di conferma nella prossima assemblea degli azionisti.
14. Il Collegio fa presente che la Società in coerenza con il quadro normativo di riferimento in tema di market abuse, ha da tempo adottato la proceduta per la gestione e la comunicazione di informazioni privilegiate e per l'istituzione dell'elenco delle persone che vi hanno accesso, nonché la procedura sull'Internal Dealing che disciplina i termini e le modalità della comunicazione al mercato delle operazioni di acquisto o vendita di azioni Imvest, o di altri strumenti finanziari collegati a tali azioni, poste in essere dai soggetti che la procedura stessa identifica come "Persone Rilevanti" di Imvest S.p.A..

Con riguardo alla comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e sulla diversità, alla cui redazione sono obbligati gli enti di interesse pubblico di grandi dimensioni a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n.254/2016, con cui è stata attuata nel nostro ordinamento la

direttiva 2014/95/UE, il Collegio Sindacale segnala che il Consiglio di Amministrazione ha accertato che Imvest S.p.A, sia a livello individuale che consolidato, non possiede le caratteristiche dimensionali che la possano qualificare come impresa di grande dimensione e che non risulta, pertanto, allo stato soggetta a tali obblighi di comunicazione.

Dall'attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio Sindacale non sono emersi fatti significativi suscettibili di menzione nella presente Relazione.

Il Collegio ripercorre qui di seguito le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio 2022:

- Aumento di capitale sociale, del 10 giugno 2022, a pagamento in denaro per complessivi € 696.784,14 comprensivi di sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, riservato a terzi investitori, ritenuti partner strategici, in esecuzione di accordi sottoscritti con la Società a supporto del predetto sviluppo strategico, in particolare Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd. Tale aumento da parte degli Investitori si è perfezionato con la sottoscrizione, in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione, ciascuno;
- ulteriore aumento di capitale sociale a pagamento in denaro, (II) in data 28 dicembre 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, con termine finale di sottoscrizione ai sensi dell'art. 2439, comma secondo, del Codice civile, fissato al giorno 31 gennaio 2023, per massimi nominali € 984.580,34, oltre a sovrapprezzo di massimi € 226.453,48, riservato alla sottoscrizione a terzi investitori, partner strategici, in esecuzione degli accordi sottoscritti con la Società a supporto del predetto sviluppo strategico. Tale aumento di capitale sociale si è perfezionato entro il termine finale del 31 gennaio 2023 mediante la sottoscrizione e liberazione da parte degli investitori, e in particolare da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd, Grandi Stabuli , San Marco Re S.r.l. , Dana Holdimg S.r.l., Mega moda S.p.A., Gruppo Naman S.r.l e All in Re S.r.l., di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Imvest per nominali € 903.210,06 e relativo soprapprezzo di € 207.738,31;
- La Società ha portato avanti nel corso dell'esercizio le attività di dismissioni immobiliari del portfolio conseguendo ricavi per oltre € 1.5 milioni;
- ha avviato e sta proseguendo un processo di sviluppo strategico, mediante investimenti nelle società controllate che mira ad attuare un'espansione delle attività core esercitate a livello di Gruppo con l'allargamento delle attuali linee di business al fine di rendere la

Imvest un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

* * * *

In conclusione, il Collegio Sindacale - preso atto del progetto di bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2022, che chiude con il risultato di periodo negativo per € 1.225.237, nonché delle risultanze del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, tenuto conto di tutto quanto osservato nella presente Relazione - non ha obiezioni da formulare in merito all'approvazione del progetto di bilancio.

Signori Azionisti,
la perdita evidenziata dal Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2022 di Imvest S.p.A di € 1.225.237 unitamente alle perdite degli esercizi precedenti (sterilizzate e portate a nuovo per € 11.179.028 – perdite anni 2019 e 2020 - prevista dall'articolo 6 del decreto Legge 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla Legge 5 giugno 2020 n. 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della Legge 30 dicembre 2020 n. 178), comporta una riduzione del patrimonio netto in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile.

Siete, pertanto, invitati ad assumere i provvedimenti previsti dal suddetto disposto di legge, e il Collegio Sindacale, al riguardo, formulerà, nei tempi previsti dalla normativa, le proprie osservazioni alla Relazione Illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del medesimo articolo.

Roma, 9 giugno 2023

Il Collegio Sindacale

Matteo del Sette

Dott. Matteo del Sette

Dott. Emiliano Marocco
Emiliano Marocco

Dott. Giorgio Di Stefano