



invest

BILANCIO CONSOLIDATO 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 Consolidato

	31/12/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	22.731	10.852
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.402	82
7) altre	34.500	-
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>60.633</i>	<i>10.934</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-

	31/12/2022	31/12/2021
1) terreni e fabbricati	1.515.800	4.395.054
2) impianti e macchinario	2.772	1.693
4) altri beni	183.814	10.207
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	49.455
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>1.702.386</i>	<i>4.456.409</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	10.000	-
b) imprese collegate	-	10.000
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>1.773.019</i>	<i>4.477.343</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	92.000	377.331
4) prodotti finiti e merci	286.658	382.043
5) acconti	60.000	20.000
<i>Totale rimanenze</i>	<i>438.658</i>	<i>779.374</i>
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	2.562.865	-
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	1.263.929	91.058
esigibili entro l'esercizio successivo	447.130	91.058
esigibili oltre l'esercizio successivo	816.799	-
3) verso imprese collegate	-	210.507
esigibili entro l'esercizio successivo	-	210.507
5-bis) crediti tributari	139.749	83.185
esigibili entro l'esercizio successivo	139.576	83.185
esigibili oltre l'esercizio successivo	173	-
5-ter) imposte anticipate	201.726	201.726
5-quater) verso altri	673.629	605.066
esigibili entro l'esercizio successivo	408.006	605.066
esigibili oltre l'esercizio successivo	265.623	-
<i>Totale crediti</i>	<i>2.279.033</i>	<i>1.191.542</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-

	31/12/2022	31/12/2021
1) depositi bancari e postali	12.598	438.073
3) danaro e valori in cassa	275	6.822
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>12.873</i>	<i>444.895</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>5.293.429</i>	<i>2.415.811</i>
D) Ratei e risconti	16.433	4.654
<i>Totale attivo</i>	<i>7.082.881</i>	<i>6.897.808</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto	769.781	370.777
I - Capitale	17.869.436	16.933.942
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	281.290	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	375.000	-
Riserva di consolidamento	(27.941)	(85.967)
Varie altre riserve	3	3
<i>Totale altre riserve</i>	<i>347.062</i>	<i>(85.964)</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(11.179.028)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.192.780)	(5.298.173)
Totale patrimonio netto di gruppo	769.781	370.777
Totale patrimonio netto consolidato	769.781	370.777
Totale patrimonio netto	769.781	370.777
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	7.000
2) per imposte, anche differite	142.833	610.099
4) altri	738.275	420.151
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>881.108</i>	<i>1.037.250</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	15.418	3.645
D) Debiti		
2) obbligazioni convertibili	5.000	310.000
esigibili entro l'esercizio successivo	5.000	310.000
4) debiti verso banche	2.147.432	2.047.211
esigibili entro l'esercizio successivo	2.147.432	1.978.157
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	69.054
5) debiti verso altri finanziatori	153.801	82.680
esigibili entro l'esercizio successivo	63.801	82.680

	31/12/2022	31/12/2021
esigibili oltre l'esercizio successivo	90.000	-
6) acconti	3.202	1.856
esigibili entro l'esercizio successivo	3.202	1.856
7) debiti verso fornitori	570.129	453.125
esigibili entro l'esercizio successivo	570.129	453.125
10) debiti verso imprese collegate	-	272.991
esigibili entro l'esercizio successivo	-	272.991
12) debiti tributari	1.827.838	1.585.460
esigibili entro l'esercizio successivo	1.496.811	1.572.876
esigibili oltre l'esercizio successivo	331.027	12.584
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.354	127.824
esigibili entro l'esercizio successivo	108.354	127.824
14) altri debiti	582.229	591.720
esigibili entro l'esercizio successivo	565.107	586.869
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.122	4.851
<i>Totale debiti</i>	<i>5.397.985</i>	<i>5.472.867</i>
E) Ratei e risconti	18.589	13.269
<i>Totale passivo</i>	<i>7.082.881</i>	<i>6.897.808</i>

Conto Economico Consolidato

	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.054.382	2.811.601
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(494.257)	(376.791)
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	96.410	72.894
altri	902.160	962.351
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>998.570</i>	<i>1.035.245</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>4.558.695</i>	<i>3.470.055</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.791.860	611.883
7) per servizi	1.671.063	1.449.613

	31/12/2022	31/12/2021
8) per godimento di beni di terzi	393.980	239.985
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	244.314	120.174
b) oneri sociali	84.237	35.824
c) trattamento di fine rapporto	15.152	7.990
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>343.703</i>	<i>163.988</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.978	2.863
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.623	1.968
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	140.382	-
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>177.983</i>	<i>4.831</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(145.007)	621.757
13) altri accantonamenti	31.195	-
14) oneri diversi di gestione	1.075.251	7.271.057
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>5.340.028</i>	<i>10.363.114</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(781.333)	(6.893.059)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni	-	-
altri	-	48.763
<i>Totale proventi da partecipazioni</i>	<i>-</i>	<i>48.763</i>
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	661	3
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>661</i>	<i>3</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>661</i>	<i>3</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	238.411	245.053
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>238.411</i>	<i>245.053</i>
17-bis) utili e perdite su cambi	(2.170)	-
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(239.920)</i>	<i>(196.287)</i>
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	10.000	-
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>10.000</i>	<i>-</i>

	31/12/2022	31/12/2021
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	<i>(10.000)</i>	<i>-</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(1.031.253)	(7.089.346)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	41.661	23.165
imposte relative a esercizi precedenti	99.032	65.000
imposte differite e anticipate	20.834	(1.879.338)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>161.527</i>	<i>(1.791.173)</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.192.780)	(5.298.173)
Risultato di pertinenza del gruppo	(1.192.780)	(5.298.173)

Rendiconto finanziario consolidato, 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	(1.192.780)	(5.298.173)
Imposte sul reddito	161.527	(1.791.173)
Interessi passivi/(attivi)	237.750	245.050
(Dividendi)		(48.763)
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(793.503)</i>	<i>(6.893.059)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	318.124	61.736
Ammortamenti delle immobilizzazioni	43.276	4.831
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	343.535	
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(215.745)	
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(119.539)	5.977.172
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>369.651</i>	<i>6.043.739</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(423.852)</i>	<i>(849.320)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	340.716	978.547
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.172.871)	355.082
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	117.004	(594.313)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(11.779)	4.654
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	5.320	(2.005)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	27.152	(905.801)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(694.458)</i>	<i>(163.836)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.118.310)</i>	<i>(1.013.156)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(237.750)	(245.050)
(Imposte sul reddito pagate)	(161.527)	(120.810)
Dividendi incassati		48.763
(Utilizzo dei fondi)	(474.266)	

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
Altri incassi/(pagamenti)	(6.478)	
Totale altre rettifiche	(880.021)	(317.097)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.998.331)	(1.330.253)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(194.247)	(1.060.949)
Disinvestimenti	362.625	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(110.861)	(2.315)
Disinvestimenti	40.666	22.811
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	10.000	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	108.183	(1.040.453)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	169.275	(22.658)
Accensione finanziamenti	71.121	35.000
(Rimborso finanziamenti)	(374.054)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.591.784	2.765.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.458.126	2.777.342
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(432.022)	406.636
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	438.073	38.259
Danaro e valori in cassa	6.822	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	444.895	38.259
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	12.598	438.073
Danaro e valori in cassa	275	6.822
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	12.873	444.895
Differenza di quadratura		

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

Nota Integrativa

Bilancio Consolidato al 31/12/2022

Introduzione alla Nota Integrativa

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

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

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

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

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

Informativa sulla composizione del gruppo societario

Il gruppo societario risulta così composto:

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

Tutte le imprese appartenenti al gruppo alla data di riferimento del bilancio consolidato sono state incluse nell'area di consolidamento ad eccezione della NewCo Imvest Service S.r.l. costituita il 12 dicembre 2022 la quale chiuderà il primo esercizio sociale il 31.12.2023.

In data 18 ottobre 2022 è avvenuta la trasformazione della società MC Real Estate da società per azioni in società a responsabilità limitata con: denominazione: modificata in "M.C. Real Estate S.r.l.".

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
Imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale:			
Controllate direttamente:			
IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST S.P.A.	VIA GIACOMO LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
IMVEST SHORT RENT SRL	IMVEST S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.358.726
M.C. REAL ESTATE SRL	IMVEST S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.360.000

Rispetto all'esercizio precedente l'area di consolidamento non ha subito variazioni.

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

Criteri generali di redazione del bilancio consolidato

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

Per la redazione del bilancio consolidato sono stati utilizzati i bilanci di esercizio, con riferimento alla data del 31/12/2022, delle società appartenenti al gruppo come formulati dai rispettivi organi amministrativi ed approvati dalle rispettive assemblee dei soci.

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

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

Si attesta che le modalità di redazione, la struttura nonché il contenuto dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario consolidati non sono variati rispetto l'esercizio precedente.

Il bilancio consolidato è redatto in unità di euro.

Principi di consolidamento

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

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

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

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

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

Descrizione	Importo Dare	Importo Avere
f.do sval.partecipaz_Mc Real Estate (IMVEST S.P.A.)	1.592.372,37	-
Rivalutazione partecipazione infragruppo	236.122,00	-
Differenza di arrotondamento all' EURO	0,12	-
Partecip.M.C. Real Estate Srl (IMVEST S.P.A.)	-	2.035.611,37
Capitale sociale	7.360.000,00	-
Utile a nuovo (con utili fino al 2007)	790.376,91	-
Perdita portata a nuovo es. preced. (M.C. REAL ESTATE SRL)	-	6.114.765,52
Perdita portata a nuovo (M.C. REAL ESTATE SRL)	-	1.828.494,51
Elisione partecipazione M.C. Real Estate S.r.l.	9.978.871,40	9.978.871,40
Sval.partec.met.pat.netto (solo cons.)	-	333.535,00
f.do sval.partecip_Imvest Short Rent S.r.l. (IMVEST S.P.A.)	8.292.260,00	-
Riserva di capitale c/conferimento	45.184,00	-
Avviamento	-	45.184,00
F.do ammortamento avviamento	4.518,40	-
Amm.to civilistico avviamento	-	4.518,40
Riserva di consolidamento	27.940,68	-
Partecipazione Imvest Short Rent S.r.l. (IMVEST S.P.A.)	-	8.608.725,00
Capitale sociale	7.358.725,87	-

Riserva legale	9.446,00	-
Riserva copertura perdite	1.250.000,00	-
Utile portato a nuovo	179.466,86	-
Perdita portata a nuovo es. precedenti (IMVEST SHORT RENT SRL)	-	623.438,34
Perdita portata a nuovo art.6 DL 23/2020	-	7.552.141,07
Elisione partecipazione Imvest Short Rent S.r.l.	17.167.541,81	17.167.541,81

Rivalutazione partecipazione infragruppo	34.918,47	-
Partecipazione Imvest Dire S.r.l. (IMVEST S.P.A.)	-	43.545,00
Capitale sociale	10.000,00	-
Perdita portata a nuovo (IMVEST-DIRE S.R.L.)	-	1.373,47
Elisione partecipazione Imvest Dire S.r.l.	44.918,47	44.918,47

Elisione crediti/debiti infragruppo		
Fatture da emettere a controllate	-	21.692,21
IMVEST SHORT RENT SRL (IMVEST S.P.A.)	-	402.288,24
M.C. REAL ESTATE SRL (IMVEST S.P.A.)	-	131.562,16
crediti vs Imvest short Rent (IMVEST S.P.A.)	-	99.262,00
Avanzo C/conferimento (IMVEST S.P.A.)	-	14.938,58
Crediti verso M.C. Real Estate (IMVEST S.P.A.)	-	24.331,58
Credito v/IMVEST SPA (IMVEST SHORT RENT SRL)	-	151.257,07
Finanziamenti da controllanti (IMVEST SHORT RENT SRL)	402.288,24	-
Deb. impr. controllanti <12mesi (M.C. REAL ESTATE SRL)	131.562,12	-
Fatture da ricevere da controllanti (M.C. REAL ESTATE SRL)	21.692,21	-
IMVEST SHORT RENT SRL (IMVEST S.P.A.)	151.257,07	-
DEB. vs controllanti <12mesi-Imvest Spa (IMVEST SHORT RENT SRL)	99.262,00	-
Disavanzo C/conferimento (IMVEST SHORT RENT SRL)	14.938,58	-
Debiti diversi verso impr. controllanti (M.C. REAL ESTATE SRL)	24.331,58	-
Differenza di arrotondamento all' EURO	0,04	-
IMVEST SHORT RENT SRL (IMVEST S.P.A.)	-	93.246,19
IMVEST S.P.A. (IMVEST SHORT RENT SRL)	93.246,19	-
	938.578,03	938.578,03

TOTALI	28.129.909,71	28.129.909,71
---------------	----------------------	----------------------

La differenza negativa di euro 27.940,68 emersa in seguito al consolidamento della partecipazione in Imvest Short Rent è iscritta in una specifica riserva del patrimonio netto consolidato, denominata "Riserva di consolidamento";

Criteria di valutazione applicati

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18 anni
Avviamento	10 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

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

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

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

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

Costi di impianto e ampliamento

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

Beni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Terreni e fabbricati

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Crediti

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

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

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

Rimanenze

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

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

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

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

Prodotti finiti

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

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

Patrimonio netto

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

Continuità Aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio 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 eccettuato 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 1.192.780, 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'articolo 2446 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 sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile, 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 Invest di nuova emissione, ciascuno, e relativo versamento per complessivi nominali Euro 415.494,42 e relativo sovrapprezzo 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 Invest, 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 sovrapprezzo), 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 Stabili, San Marco Re S.r.l., Dana Holding 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 Invest per nominali Euro 903.210,06 e relativo sovrapprezzo 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 Invest 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 rilasciatoi 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 prudentiale 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. e l'altro 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 prudentiale 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.

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

Ratei e risconti passivi

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

Stato Patrimoniale Attivo

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad €15.978, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 60.633.

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

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. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	24.844	6.417	18.427	287
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to spese societarie	8.713-	4.565-	4.148-	91
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	5.400-	3.000-	2.400-	80
	Totale	22.731	10.852	11.879	

I costi di impianto e ampliamento sono esposti al netto degli ammortamenti complessivamente pari ad euro 6.548, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati.

	IMVEST S.P.A.	IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST SHORT RENT SRL	M.C. REAL ESTATE SRL	TOTALE
amm.to spese societarie	1.657,26	462,94	1.148,22	879,99	4.148,41
amm.to costi di impianto e ampliament.	2.400,00				2.400,00
Totale	4.057,26	462,94	1.148,22	879,99	6.548,41

La variazione al netto degli ammortamenti delle spese societarie di euro 18.427 è dovuta principalmente alla capitalizzazione dei costi sostenuti in relazione all'aumento del capitale sociale a pagamento del 10/06/2022 in esercizio parziale della delega conferita dall'assemblea straordinaria della Società tenutasi in data 30 giugno 2021 e conseguente modifica dell'art. 6 del vigente statuto sociale.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 3.103.745,68; i fondi di ammortamento e svalutazione risultano essere pari ad € 1.401.359,47

Descrizione	IMVEST S.P.A.	IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST SHORT RENT SRL	M.C. REAL ESTATE SRL	Saldo finale
Fabbricati civili				2.890.769,97	2.890.769,97
F.do svalutazione fabbricati civili				(1.374.969,97)	(1.374.969,97)
Altri impianti e macchinari	1.830,00		1.463,93		3.293,93

Descrizione	IMVEST S.P.A.	IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST SHORT RENT SRL	M.C. REAL ESTATE SRL	Saldo finale
F.do ammort. altri impianti e macchinari	(411,75)		(109,80)		(521,55)
Mobili e arredi	77.114,44		116.648,32		193.762,76
Macchine d'ufficio elettroniche	5.422,56		2.920,00		8.342,56
Telefonia mobile	2.590,86		2.485,60		5.076,46
Altri beni materiali				2.500,00	2.500,00
F.do ammortamento mobili e arredi	(10.631,14)		(8.389,51)		(19.020,65)
F.do amm. macchine d'ufficio elettroniche	(2.330,43)		(402,65)		(2.733,08)
F.do ammortamento telefonia mobile	(349,84)		(1.264,38)		(1.614,22)
F.do ammortamento altri beni materiali				(2.500,00)	(2.500,00)
Totale	73.234,70	0,00	113.351,51	1.515.800,00	1.702.386,21

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del patrimonio netto, con esclusione delle partecipazioni in imprese collegate non significative ai fini del bilancio consolidato valutate con il metodo del costo di acquisto, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Svalutaz.	Ammort.	Consist. Finale
imprese controllate	-	-	-	10.000	-	-	-	10.000
imprese collegate	10.000	-	10.000	-	-	10.000	-	-
Totale	10.000	-	10.000	10.000	-	10.000	-	10.000

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Svalut.	Ammort.	Consist. Finale
<i>imprese controllate</i>									
Partecipazioni in imprese controllate		-	-	-	10.000	-	-	-	10.000
Totale		-	-	-	10.000	-	-	-	10.000
<i>imprese collegate</i>									
Partecip. Domus Tiburtina (IMVEST S.P.A.)		5.000	-	5.000	-	-	5.000	-	-
Partecip. Domus Licinae (IMVEST S.P.A.)		5.000	-	5.000	-	-	5.000	-	-
F.do sval.partecip. in imprese collegate		-	-	-	-	-	-	-	-
Totale		10.000	-	10.000	-	-	10.000	-	-

Partecipazioni in imprese Controllate:

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione Sociale	Ruolo	Tipo di controllo rispetto alla Capogruppo	% di controllo diretto / % di voti esercitabili	% di consolidamento
IMVEST SERVICE SRL	IMVEST S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	

La società Imvest Service S.r.l. non è stata inclusa nel consolidamento integrale essendo stata costituita il 12 dicembre 2022 e chiudendo il primo esercizio sociale il 31.12.2023.

Partecipazioni in imprese collegate:

Per quanto riguarda le partecipazioni delle società collegate Domus Licinae S.c.a.r.l. e Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l., valutate con il metodo del costo, si precisa che a seguito della loro messa in liquidazione si è proceduto alla svalutazione integrale delle quote di partecipazione possedute in dette società, in conformità a quanto disposto l'articolo 2426, comma 1, numero 3),

Crediti

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

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

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato,

nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per durata residua e per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per durata residua e per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

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

Attivo circolante

Rimanenze

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	377.331	821.956	-	-	1.107.287	92.000	285.331-	76-
prodotti finiti e merci	382.042	286.659	-	-	382.043	286.658	95.384-	25-
acconti	20.000	40.000	-	-	-	60.000	40.000	200
Totale	779.373	1.148.615	-	-	1.489.330	438.658	340.715-	44-

Le rimanenze al 31.12.2022 prodotti in corso di lavorazione sono costituite dagli immobili posseduti dalla controllata Imvest Short Rent S.r.l.:

- Dall'immobile in Palermo "via isnello 7-9 categoria C/1 oggetto di procedura esecutiva n. 333/2017 Tribunale di Palermo ed esprime il valore di realizzo in seguito all'aggiudicazione avvenuta in data 31/01/23.

I decrementi si riferiscono alla vendita dell'ufficio sito in Palermo Via Vittorio Emanuele 188 ed alla vendita dell'immobile siti in Acireale, Via Vittorio Emanuele III n. 178/A ..

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

Gli acconti sono riferiti alla nuova operazione immobiliare di Noverasco.

Le variazioni in aumento intervenute nell'esercizio si riferiscono all'acquisto di nuove unità immobiliari 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.

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	2.562.865	-	-	-	2.562.865	2.562.865	-
Totale	-	2.562.865	-	-	-	2.562.865	2.562.865	-

La voce Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita di euro 2.562.864,84 è stata iscritta in seguito alla stipula in data 30 dicembre 2022 del contratto a prestazioni corrispettive ("Contratto") con la società Sodali Holding S.p.a., in qualità di amministratrice e legale rappresentante, nonché socia di maggioranza della società Aptus s.s., ("Acquirente") avente ad oggetto la cessione degli immobili di proprietà della MC Real Estate S.r.l. costituiti da tre appartamenti siti in Roma, Via Giulia n. 177 ("Immobili di Via Giulia"), gravati da un'ipoteca di Euro 7.000.000,00 (settemilioni/00) iscritta a garanzia di un mutuo di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00) (il "Mutuo"), concesso in data 17 gennaio 2008 dalla Banca Popolare di Novara S.p.A. (poi divenuta Banco BPM S.p.A., di seguito la "Banca") in favore della Società Fimar S.p.A. ("FIMAR"), proprietaria originaria dei suddetti immobili.

In particolare, si ricorda che il Contratto è sospensivamente condizionato:

- (a) all'emissione da parte del Giudice competente del provvedimento di estinzione della procedura esecutiva avente ad oggetto gli Immobili di Via Giulia;
- (b) in conformità all'art. 61, comma 4, del d.lgs. n. 42/2004, il mancato esercizio o la rinuncia al diritto di prelazione sui predetti Immobili di Via Giulia da parte del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti Pubblici Territoriali" (congiuntamente, le "Condizioni Sospensive" e singolarmente, ciascuna, la "Condizione Sospensiva")

In data 10 febbraio 2023, il Giudice dell'Esecuzione presso il competente Tribunale di Roma ha emesso su richiesta delle parti l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva, divenuta impugnabile, ritenendosi, pertanto, avverata la Condizione Sospensiva di cui alla predetta lettera a) e tale circostanza è stata comunicata a mezzo pec in data 13 marzo 2023 ai sensi dell'art. 59 del citato d.lgs. n. 42/2004 al Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti Pubblici Territoriali, il quale potrà esercitare e/o rinunciare al diritto di prelazione entro 60 giorni decorrenti da tale ultima data. Decorso il suddetto termine, qualora sia avverata la Condizione Sospensiva di cui alla lettera b) che precede, il contratto acquisterà efficacia e, pertanto, gli Immobili di Via Giulia, sgravati dall'ipoteca, saranno ceduti in favore dell'Acquirente al prezzo complessivo pattuito di Euro 2.160.000,00 (duemilionicentosessantamila/00) (il "Prezzo di Acquisto").

Il Prezzo di Acquisto sarà corrisposto dall'Acquirente come segue: quanto a Euro 129.422,29 mediante bonifico bancario e/o assegno circolare non trasferibile e quanto ai restanti Euro 2.030.577,71 (duemilionitrentamilaquattrocentosettantasette/71) mediante cessione pro soluto da parte dell'Acquirente in favore della MC Real Estate S.r.l. del Mutuo vantato nei confronti di FIMAR.

Al riguardo, per completezza, si precisa che in data 6 ottobre 2022, infatti, APTUS ha acquistato dalla Banca il suindicato Mutuo divenendo l'unico creditore in relazione ad esso nei confronti di FIMAR. Si precisa, inoltre, che gli Immobili di

Via Giulia, originariamente di proprietà di FIMAR e oggetto di garanzia del Mutuo, in data 16 gennaio 2012 sono stati ceduti, insieme ad altri immobili, da quest'ultima in favore della società Madonna della Neve S.r.l. ("Madonna della Neve") al prezzo complessivo di Euro 12.900.000,00 (dodicimilioninovecentomila/00) da corrispondersi quanto a Euro 10.003.976,00 (diecimilionitremilanovecentosettantasei/00) in denaro, entro la data del 31 gennaio 2012, e quanto a Euro 2.896.024,00 (duemilioniottoctonovantaseimilaventiquattro/00) mediante accollo di una quota di pari importo del Mutuo dovuto da FIMAR in favore della Banca.

Successivamente, in data 23 dicembre 2013, gli Immobili di Via Giulia sono stati ceduti, unitamente ad altri immobili, da Madonna della Neve a MC Real Estate S.r.l. a fronte (i) della corresponsione di un prezzo complessivo pari a Euro 7.350.000,00 (settemilionitrecentocinquamila/00) oltre (ii) all'accollo dell'ammontare del Mutuo residuo alla data di acquisto. In particolare, tale prezzo è stato così imputato: Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), oltre all'ammontare residuo del Mutuo alla data di acquisto, agli Immobili di Via Giulia e Euro 2.350.000,00 (duemilionitrecentocinquamila/00) agli altri immobili.

Si specifica che l'accollo assunto da Madonna della Neve nei confronti di FIMAR (prima) e l'accollo assunto da MC Real Estate S.r.l. nei confronti di Madonna della Neve (dopo) – con riguardo al debito da restituzione del Mutuo – hanno entrambi solamente valore interno, non essendo mai stati accettati dalla Banca. Pertanto, FIMAR è rimasta l'unica debitrice della Banca, che non ha mai acquisito alcun diritto di pretendere l'adempimento direttamente da Madonna della Neve o da MC Real Estate S.r.l. A tal riguardo, pertanto, in seguito all'efficacia dell'Accordo, MC Real Estate S.r.l. risulterà titolare del credito attualmente vantato da APTUS nei confronti di FIMAR pari a Euro 2.030.577,71 (duemilionitrentamilaquattrocentosettantasette/71) e corrispondente al diritto vantato originariamente dalla Banca in relazione al Mutuo dalla cui posizione debitoria quest'ultima non era mai stata liberata. Alla luce di quanto precede e tenuto conto altresì che i rapporti obbligatori derivanti dai predetti accolti collegati alla cessione degli Immobili di Via Giulia (prima tra Madonna della Neve e FIMAR e poi tra MC Real Estate S.r.l. e Madonna della Neve) risultano ancora in essere e permarrebbero efficaci anche in seguito all'esecuzione del Contratto – seppur al momento "inattivi". Sono in corso le attività finalizzate alla chiusura ed estinzione dei suddetti reciproci rapporti obbligatori.

Il valore rappresenta il valore netto contabile tra il costo storico degli immobili siti in via Giulia di euro 6.758.352,43 e il rispettivo fondo svalutazione fabbricati civili di euro 4.195.487,59.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante. Non esistono crediti in valuta e sono tutti verso controparti operanti sul territorio nazionale.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
verso clienti	91.058	1.263.929	1.172.871
verso imprese collegate	210.507	-	(210.507)
crediti tributari	83.185	139.749	56.564
imposte anticipate	201.726	201.726	-
verso altri	605.066	673.629	68.563
Totale	1.191.542	2.279.033	1.087.491

I crediti sono così composti:

Crediti verso clienti

In particolare, l'aumento dei crediti è determinato principalmente dalla vendita dell'immobile di Acireale avvenuta il 28.12.2022 per un importo pari ad euro 810.000 di cui 760.000 da incassare e per euro 244.000 dai compensi derivanti dall'attività di gestione dei processi di commercializzazione, da parte della controllata Invest Short Rent S.r.l.

Tra i crediti verso clienti 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.

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 tributari sono principalmente riferiti a crediti IVA della Capogruppo per euro 99.532 e della controllata Invest Short Rent S.r.l. per euro 33.469.

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.

Crediti verso altri

La voce è principalmente composta da caparre confirmatorie corrisposte per gli immobili siti in Noverasco, Comune di Opera (MI) e dalle somme corrisposte a titolo di depositi cauzionali relativi ai contratti di locazioni passivi pari ad euro 181.825 e dai depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione degli immobili destinati all'attività di short Rent della controllata Invest Short Rent S.r.l. per euro 79.425.

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

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

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
verso clienti	1.263.929	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	447.130	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	816.799	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
crediti tributari	139.749	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	139.576	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	173	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
imposte anticipate	201.726	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	201.726	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
verso altri	673.629	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	408.006	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	265.623	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

In particolare, tra i crediti verso clienti esigibili oltre l'esercizio successivo, è compreso il credito della Imvest Short Rent S.r.l. di euro 760.000 vantato nei confronti della società Cospin S.r.l. relativo alla vendita degli immobili siti in Acireale, Via Vittorio Emanuele III avvenuta il 28.12.2022, ed i depositi cauzionali relativi ai contratti di locazioni passivi pari ad euro 181.825.

Disponibilità liquide

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

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 della Capogruppo sono pari a 12.873.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	438.073	12.598	425.475-	97-

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
danaro e valori in cassa	6.822	275	6.547-	96-
Totale	444.895	12.873	432.022-	97-

Ratei e risconti attivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei attivi	3.014	1.473	(1.541)
	Risconti attivi	1.639	14.960	13.321
	Totale	4.653	16.433	11.780

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	4.653	16.433	4.653	16.433	11.780	253
Totale	4.653	16.433	4.653	16.433	11.780	253

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi	1.473
	risconti attivi (IMVEST S.P.A.)	8.957
	Risconti attivi (IMVEST SHORT RENT SRL)	5.969
	Risconti attivi (IMVEST-DIRE S.R.L.)	34
	Totale	16.433

Oneri finanziari capitalizzati

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

Stato Patrimoniale Passivo

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

Patrimonio Netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

- le variazioni delle singole voci del patrimonio netto consolidato, includendo anche le quote riferite al patrimonio netto di terzi;
- il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e il risultato dell'esercizio del bilancio d'esercizio della società controllante e il patrimonio netto e il risultato dell'esercizio del bilancio consolidato.

Descrizione	Saldo iniziale dell'esercizio	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Altri movimenti - Incrementi	Altri movimenti - Decrementi	Risultato d'esercizio	Saldo finale dell'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
Riserva di consolidamento	(85.967)			58.026			(27.941)
Varie altre riserve	3						3
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	(5.298.173)			(58.026)		(16.535.227)
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.298.173)	5.298.173				(1.192.780)	(1.192.780)
Totale Patrimonio Netto di gruppo	370.777			1.649.810	(58.026)	(1.192.780)	769.781
Totale Patrimonio Netto	370.777			1.649.810	(58.026)	(1.192.780)	769.781

Il capitale sociale del Gruppo al 31 dicembre 2022 ammonta a euro 17.869.436 migliaia e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo.

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 tranches di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Invest S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni"). 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
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 sovrapprezzo azioni versato per € 207.738,31.

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

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.

La perdita realizzata dalla Capogruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è pari ad € 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 sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'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.

PERDITE IMVEST SHORT RENT	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Perdite 2020 - 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	(3.736.862)	-	(3.736.862)
Perdite 2021 - 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	(4.180.834)	-	(4.180.834)
Totale	(7.996.113)	-	(7.996.113)

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

Prospetto di raccordo del patrimonio netto consolidato

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

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.-es.precedente
P.N. e risultato d'es.come riportati nel bilancio d'es.della società controllante	769.781	(1.192.780)	370.777	(5.298.173)

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.-es.precedente
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:				
- differenza fra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto	62.495	62.495	3.922.732	3.922.732
- risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(34.554)	(34.554)	(3.950.671)	(3.950.671)
- plusvalori attribuiti ai cespiti alla data di acquisizione delle partecipate				
- differenza di consolidamento	(27.941)	(27.941)	85.960	85.960
- altre partite			(58.021)	(58.021)
TOTALE				
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate:				
- profitti infragruppo compresi nel valore delle rimanenze finali				
- utili su cessioni infragruppo di cespiti				
- altre operazioni				
TOTALE				
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	769.781	(1.192.780)	370.777	(5.298.173)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi				
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel Bilancio consolidato	769.781	(1.192.780)	370.777	(5.298.173)

Fondi per rischi e oneri

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per trattamento di quiescenza e obblighi simili</i>							
	Fondo indennita' di cessazione co.co.co.	7.000	-	7.000	-	7.000-	100-
	Totale	7.000	-	7.000	-	7.000-	
<i>per imposte, anche differite</i>							

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Fondo imposte	596.473	104.901	593.001	108.373	488.100-	82-
	Fondo imposte differite IRES	13.626	34.460	13.626	34.460	20.834	153
	Totale	610.099	139.361	606.627	142.833	467.266-	
<i>altri</i>							
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	420.151	318.124	-	738.275	318.124	76
	Totale	420.151	318.124	-	738.275	318.124	

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
per trattamento di quiescenza e obblighi simili		7.000	-
per imposte, anche differite		610.099	142.833
altri		420.151	738.275
Totale	1.037.250	881.108	156.142-

L'utilizzo del fondo imposte nell'esercizio, da parte della Capogruppo, 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". Inoltre, il decremento del Fondo imposte differite IRES per euro 13.625 è dovuto allo 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.

Altri fondi

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	738.275
	Totale	738.275

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	3.645	18.251	6.478	15.418
	Totale	3.645	18.251	6.478	15.418

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	3.645	18.251	6.478	15.418
Totale	3.645	18.251	6.478	15.418

La voce Trattamento di Fine Rapporto (“T.F.R.”) di lavoro subordinato al 31 dicembre 2022 risulta pari ad euro 15.418 ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente del gruppo. Gli utilizzi sono dovuti alla liquidazione delle spettanze in seguito alla riduzione di n. 2 unità di personale.

Debiti

Variazioni dei debiti

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

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
obbligazioni convertibili	310.000	5.000	305.000-
debiti verso banche	2.047.211	2.147.432	100.221
debiti verso altri finanziatori	82.680	153.801	71.121
acconti	1.856	3.202	1.346
debiti verso fornitori	453.125	570.129	117.004
debiti verso imprese collegate	272.991	-	272.991-
debiti tributari	1.585.460	1.827.838	242.378
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	127.824	108.354	19.470-
altri debiti	591.720	582.229	9.491-
Totale	5.472.867	5.397.985	74.882-

Suddivisione dei debiti per durata residua e per area geografica

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

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
obbligazioni convertibili	-	5.000	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	5.000	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso banche	2.147.432	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	2.147.432	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso altri finanziatori	63.801	90.000	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	63.801	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	90.000	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
acconti	3.202	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	3.202	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso fornitori	552.245	186	17.698	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	552.245	186	17.698	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti tributari	1.827.838	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.496.811	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	331.027	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.354	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	108.354	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
altri debiti	582.229	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	565.107	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	17.122	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

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

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 (settemilionioctocentomila/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 Euro 1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obbligazionario (i "Warrant").

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

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 tranches del Prestito Obbligazionario a seguito di semplice richiesta dell'Investitore.

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

Fermo restando il numero complessivo delle obbligazioni emettabili, 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 incassare a fronte della emissione delle relative azioni di compendio, nel caso di esercizio di tutti i Warrant emessi, un corrispettivo massimo di Euro 1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obbligazionario stesso.

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

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

(i) per quanto riguarda la prima tranche, il numero di Warrant oggetto di emissione 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 ammonta 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.

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

Il Prestito Obbligazionario poteva essere emesso per un controvalore massimo di Euro 6.000.000 (seimilioni/00) suddiviso in 20 tranches 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 del 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 (*cf 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

La voce debiti verso banche è composta per euro 2.146.873,27 dal debito della controllata MC Real Estate S.r.l. relativo al mutuo sugli Immobili di Via Giulia già ampiamente descritto nella sezione Immobilizzazione destinate alla vendita a cui si rinvia.

Residuano i debiti verso banche della Capogruppo per euro 558 rispetto ai quali 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.

Debiti verso altri finanziatori

La voce Debiti verso altri finanziatori al 31 dicembre 2022 è composta:

- per euro 90.488 al prestito erogato dall'Investitore (European High Growth Opportunities Securitization Fund) alla Capogruppo 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.

Debiti verso fornitori

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 570.129 ed esprime i debiti verso i fornitori terzi della Capogruppo e delle controllate.

Debiti verso imprese collegate

La voce risulta azzerata al 31 dicembre 2022, era composta dai debiti 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.

Debiti tributari

La voce Debiti tributari, pari ad euro 1.827.838,00 si incrementa prevalentemente dei debiti IRES e IRAP delle controllate MC Real Estate S.r.l. e Invest Dire S.r.l., per imposte differite passive e debiti da ritenute alla fonte della controllata Invest Short Rent S.r.l., e della Capogruppo nonché per altri debiti residui per tributi locali e imposta di registro.

L'importo di euro 331.026,64 di riferisce alle rate delle rateizzazione esigibili oltre l'esercizio successivo.

Si precisa, infine che la Capogruppo e le controllate M.C. Real Estate S.r.l. e Invest Short Rent S.r.l hanno presentato all'agente della riscossione dichiarazione di adesione alla Definizione agevolata (art.1, commi da 231 a 252, legge n. 197/2022). Entro il al 30 settembre 2023 l'Agenzia delle entrate-Riscossione comunicherà l'ammontare degli importi da pagare a titolo di Definizione agevolata.

L'accoglimento delle definizione comporterà lo "stralcio" delle somme dovute a titolo di interessi iscritti a ruolo, sanzioni, interessi di mora e aggio complessivamente stimate in euro 1.165.288,29.

Debiti Altri Debiti

La voce Altri Debiti, fa riferimento principalmente ai debiti della capogruppo nei confronti degli Amministratori, del Collegio sindacale e della Società di Revisione, nonché ai debiti della controllata Invest Short Rent nei confronti del condominio Pennisi e dei debiti nei confronti dei mandati dei contratti di gestione degli immobili per le attività di short Rent.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta
2.D.14	<i>Altri debiti</i>				
		Depositi cauzionali ricevuti	8.151	4.851	3.300
		Debiti v/amministratori	94.223	142.134	(47.911)
		Fornitori generici no gestione partite	170.086	-	170.086

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta
		Debiti diversi verso terzi	233.824	403.138	(169.314)
		Debiti v/amministratori	-	14.000	(14.000)
		Debiti diversi verso terzi	6.277	-	6.277
		Personale c/retribuzioni	33.957	27.598	6.359
		Dipendenti c/retribuzioni differite	35.711	-	35.711
		Arrotondamento	-	(1)	1
		Totale	582.229	591.720	(9.491)

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Descrizione	Importo	Scadenza
<i>debiti verso banche</i>		
Ipoteca	2.146.873	31/03/2023
Totale	2.146.873	

Iscritta ipoteca di Euro 7.000.000,00 (settemilioni/00) a garanzia del mutuo di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00) (il "Mutuo"), concesso in data 17 gennaio 2008 dalla Banca Popolare di Novara S.p.A. (poi divenuta Banco BPM S.p.A., di seguito la "Banca") in favore della Società Fimar S.p.A. ("FIMAR"), proprietaria originaria degli immobili siti in Roma, Via Giulia n. 177 successivamente ceduti alla società Madonna della Neve e da quest'ultima ceduti nuovamente alla controllata MC Real Estate S.r.l.

Si specifica che l'accollo assunto da Madonna della Neve nei confronti di FIMAR (prima) e l'accollo assunto da MC Real Estate S.r.l. nei confronti di Madonna della Neve (dopo) – con riguardo al debito di restituzione del Mutuo – hanno entrambi solamente valore interno, non essendo mai stati accettati dalla Banca. Pertanto, FIMAR è rimasta l'unica debitrice della Banca, che non ha mai acquisito alcun diritto di pretendere l'adempimento direttamente da Madonna della Neve o da MC Real Estate S.r.l.

Ratei e risconti passivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei passivi	13.270	1.879	(11.391)

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
	Risconti passivi		16.711	16.711
Totale		13.270	18.589	5.319

Descrizione	Consist. iniziale	Incem.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	13.269	18.590	13.270	18.589	5.320	40
Totale	13.269	18.590	13.270	18.589	5.320	40

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	RATEI PASSIVI UTENZE AFFITTI BREVI (IMVEST S.P.A.)	135
	RATEI PASSIVI (IMVEST S.P.A.)	696
	Ratei passivi (IMVEST SHORT RENT SRL)	1.047
	Risconti passivi	16.711
	Totale	18.589

Conto Economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>						
	Vendita merci	2.169.328	2.169.328	-	-	-
	Vendita prodotti finiti	277.500	277.500	-	-	-
	Vendite semilavorati	115.000	115.000	-	-	-
	Corrispettivi	472.101	472.101	-	-	-
	Canoni per prestazioni	144.159	144.159	-	-	-
	Servizi Short Rent	106.295	106.295	-	-	-
	Prestazioni di servizi	200.000	200.000	-	-	-
	Prestazioni di servizi sogg. a ritenuta	50.000	50.000	-	-	-
	Proventi imp. da immobili soc. immobil.	510.000	510.000	-	-	-
	Prestazioni di servizi	10.000	10.000	-	-	-
	Arrotondamento	1-				
	Totale	4.054.382	4.054.383	-	-	-

Nel dettaglio i suddetti sono da riferirsi:

Vendita merci per euro 1.304.000,00 alle attività di compravendita riguardante le vendite dell'operazione "Sporting Mirasole" della capogruppo; per euro 865.327,87 alla vendita degli immobili siti in Acireale e Palermo dalla Controllata Invest Short Rent S.r.l.

Vendita merci si riferisce ai ricavi generati dalle vendite dell'operazione "Genova/Montallegro" di cui ventisette unità su trenta risultano vendute.

Vendite semilavorati si riferiscono alla vendita dell'ultimo immobile di Acireale oggetto di esecuzione forzata.

Corrispettivi, canoni per prestazioni e Servizi Short Rent sono determinati dalle attività di short Rent della controllata Invest Short Rent S.r.l..

Proventi imp. da immobili soc. immobil. si riferiscono ai canoni di locazione degli immobili di Roma. della M.C. REAL ESTATE Srl.

Prestazioni di servizi sogg. a ritenuta si riferiscono alla provvigioni della controllata Invest Dire Srl.

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

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.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Contributi in conto esercizio</i>						
		Contributi in c/esercizio non imponibili	96.410	-	96.410	-
		Totale	96.410	-	96.410	
<i>Ricavi e proventi diversi</i>						
		Proventi da immobili strumentali	36.642	3.014	33.628	1.116
		Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	136.011	23.396	112.615	481
		Sopravv.attive da gestione ordin.non imp	-	26.768	(26.768)	(100)
		Arrotondamenti attivi diversi	192	86	106	123
		Altri ricavi e proventi imponibili	8	4.947	(4.939)	(100)
		Plusv.civilistica da alienazione cespiti	-	78.512	(78.512)	(100)
		Utilizzo fondi area ordinaria	666.025	-	666.025	-
		Provento IVA detraibile da pro-rata	63.243	-	63.243	-
		Sopravv.attive imp.da ev.str./es.prec.	39	189.396	(189.357)	(100)
		Sop.att.no imp.no ril.IRAP ev.str./es.pr.	-	636.220	(636.220)	(100)
		Ricavi accessori diversi	-	12	(12)	(100)
		Totale	902.160	962.351	(60.191)	

Nel dettaglio i Contributi in c/esercizio non imponibili 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. Per euro 71.210,00 imputabili alla Capogruppo e per euro 25.200,00 alla controllata Invest Short Rent S.r.l..

Le sopravvenienze attive imputabili per euro 28.542,26 alla Capogruppo e per euro 107.468,84 M.C. REAL ESTATE Srl. derivanti da passività non più esigibili.

La voce Utilizzo fondi area ordinaria sono da riferisce quanto ad euro 246.446,48 al rilascio del fondo svalutazione crediti da parte della Capogruppo in seguito alla compensazione del credito vantato nei confronti della AIC SOCIETA' COOPERATIVA ARL precedentemente svalutato; quanto a euro 419.578,28 al rilascio del fondo svalutazione fabbricati civili da parte della controllata M.C. REAL ESTATE Srl in seguito all'adeguamento dei valori di carico in base ai valori di perizia.

Costi della produzione

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

Descrizione	IMVEST SPA	IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST SHORT RENT SRL	M.C. REAL ESTATE SRL
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.041.396,94		750.463,18	
Costi per servizi	1.004.858,90	1.010,40	652.060,81	13.132,66
Costi per il personale	213.597,90		130.104,66	
Oneri diversi di gestione	446.515,00	510,37	45.212,69	583.012,88
TOTALE	2.706.368,74	1.520,77	1.577.841,34	2.666.368,74

Proventi e oneri finanziari

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	-45	-	-45	-
	Interessi passivi su mutui	-2.890	-	-2.890	-

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
	Interessi passivi su finanziam. di terzi	-15.000	-	-	-15.000
	Interessi passivi versam.iva trimestrali	-497	-	-	-497
	Inter.pass.di mora pagati (no ROL)	-1.311	-	-	-1.311
	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-300	-	-	-300
	Interessi passivi indeducibili (no ROL)	-134.469	-	-	-134.469
	Oneri finanziari diversi	-83.899	-74.150	-	-9.749
	Totale	-238.411	-74.150	-2.935	-161.326

Il costo “Oneri finanziari diversi” per euro 83.899 si riferisce agli oneri bancari sostenute dalla capogruppo relative emissione e conversione delle tranche del prestito obbligazionario emesso in data 10/07/2020 - International Securities Identification Number (ISIN) IT0004670532 e al rimborso, per euro 9.749, delle minusvalenze finanziarie nette derivanti dalle attività dello specialist.

L'importo di Euro 15.000,00 è relativo agli interessi sul 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;

Gli interessi passivi indeducibili si riferiscono quanto a euro 124.043,43 del mutuo sugli immobili siti in Roma, Via Giulia n. 177 della controllata MC Real Estate S.r.l. già ampiamente argomentato nella presente nota integrativa..

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

Ricavo di entità o incidenza eccezionali

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

Voce di ricavo	Importo	Natura
5) altri ricavi e proventi	96.410	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
	-	

Nel corso del presente esercizio sono stati rilevati contributi 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. Per euro 71.210,00 imputabili alla Capogruppo e per euro 25.200,00 alla controllata Invest Short Rent S.r.l..

Le sopravvenienze attive imputabili per euro 28.542,26 alla Capogruppo e per euro 107.468,84 M.C. REAL ESTATE Srl derivanti da passività non più esigibili.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente alle sopravvenienze attive imputabili per euro 28.542,26 alla Capogruppo e per euro 107.468,84 M.C. REAL ESTATE Srl. derivanti da passività non più esigibili ed all'utilizzo fondi area ordinaria sono da riferirsi quanto ad euro 246.446,48 al rilascio del fondo svalutazione crediti da parte della Capogruppo in seguito alla compensazione del credito vantato nei confronti della AIC SOCIETA' COOPERATIVA ARL precedentemente svalutato; quanto a euro 419.578,28 al rilascio del fondo svalutazione fabbricati civili da parte della controllata M.C. REAL ESTATE Srl in seguito all'adeguamento dei valori di carico in base ai valori di perizia

Costi di entità o incidenza eccezionali

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

Altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

Dipendenti	2022	2021
Operai	3	-
Impiegati	4	4
Dirigenti	1	-

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

La variazione del numero di dipendenti della Capogruppo 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.

La variazione del numero di dipendenti della società Invest Short Rent Srl evidenziata rispetto all'esercizio precedente può essere illustrata come segue:

- si è proceduto all'assunzione di n. 09 addetti nel settore degli affitti brevi in seguito alle iniziative di investimento precedentemente pianificate ed in base agli obiettivi di crescita prefissati;
- si è proceduto alla riduzione del n. 3 addetti del settore degli affitti brevi.

Le altre controllate non risultano dipendenti in forza nell'esercizio 2022.

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

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

Compensi	Importo esercizio corrente
Amministratori:	
Compenso in misura fissa	219.274
Anticipazioni	143.583
Sindaci:	
Compenso	22.880

Gli importi si riferiscono ai compensi corrisposti agli amministratori della Capogruppo e della Invest Short Rent Srl. Le anticipazioni ed i compensi del Collegio sindacale si riferiscono alle somme corrisposte dalla Capogruppo.

Compensi al revisore legale o società di revisione

...Società	IMVEST SpA	IMVEST SHORT RENT Srl	MC REAL ESTATE SRL
Revisione legale dei conti	38.000,00		
Organo di Vigilanza	9.984,00		
	47.984,00		

L'incarico di revisione legale è stato affidato alla società Marzas Italia S.p.A.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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 innanzi 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
Passività potenziali	1.254.780

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Nel corso dell'esercizio, si sono rilevati accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, relativi al contratto di associazione in partecipazione tra la Capogruppo 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 Capogruppo

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

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

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 della Capogruppo 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 sovrapprezzo azioni versato per € 207.738,31.

Si segnala inoltre che, la capogruppo, 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 consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

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

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

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

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 Obligazionario") e il conseguente aumento di capitale scindibile con esclusione del diritto di opzione per complessivi massimi Euro 7.800.000,00 (settemilionioottocentomila/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 Obligazionario 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 Euro 1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obligazionario (i "Warrant").

Il Contratto di Investimento prevede che Invest S.p.A., durante il periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione e lo scadere del ventiquattresimo mese successivo, possa emettere il Prestito Obligazionario in tranches 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 Obligazionario può essere richiesta da Invest 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 tranches del Prestito Obligazionario a seguito di semplice richiesta dell'Investitore.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) per quanto riguarda la prima tranche, il numero di Warrant oggetto di emissione 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 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.

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

Il Prestito Obbligazionario poteva essere emesso per un controvalore massimo di Euro 6.000.000 (seimilioni/00) suddiviso in 20 tranches 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 del 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 (*cf. supra*).

Informativa sul fair value dei warrant

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. Titoli non esercitabili	N. Titoli 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.

Allegati: Movimenti delle Immobilizzazioni

Movimenti delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>								
	Spese societarie	6.417	-	6.417	18.427	-	-	24.844
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	-	12.000	-	-	-	12.000
	F.do amm.to spese societarie	-	463	4.565-	-	-	4.148	8.713-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	-	2.400	3.000-	-	-	2.400	5.400-
Totale		18.417	2.863	10.852	18.427	-	6.548	22.731
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Marchi	-	-	-	3.500	-	-	3.500
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	-	-	-	3.180
	F.do ammortamento marchi	-	-	-	-	-	98	98-
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.098-	-	-	82	3.180-
Totale		3.180	-	82	3.500	-	180	3.402
<i>altre</i>								
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	-	-	-	43.750	-	-	43.750
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	-	-	-	-	9.250	9.250-
Totale		-	-	-	43.750	-	9.250	34.500

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
costi di impianto e di ampliamento	18.417	2.863	10.852	18.427	-	6.548	22.731
concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.180	-	82	3.500	-	180	3.402
altre	-	-	-	43.750	-	9.250	34.500
Totale	21.597	2.863	10.934	65.677	-	15.978	60.633

Movimenti delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>terreni e fabbricati</i>									
	Fabbricati civili	9.649.122	-	9.649.122	-	-	6.758.352	-	2.890.770
	Fabbricati strumentali	589.052	-	589.052	-	-	589.052	-	-
	Terreni edificati	146.000	-	146.000	-	-	146.000	-	-
	F.do ammortamento fabbricati civili	-	-	916	-	-	-	916	-
	F.do ammort.fabbricati strumentali	-	-	-	-	-	4.359-	4.359	-
	F.do svalutazione fabbricati civili	5.990.036-	-	5.990.036-	-	-	4.615.066-	-	1.374.970-
	F.do svalutaz.altri terreni e fabbricati	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale		4.394.138	-	4.395.054	-	-	2.873.979	5.275	1.515.800
<i>impianti e macchinario</i>									
	Altri impianti e macchinari	1.830	-	1.830	1.464	-	-	-	3.294
	F.do ammort. altri impianti e macchinari	-	137	137-	-	-	-	384	521-
	Arrotondamento								1-
Totale		1.830	137	1.693	1.464	-	-	384	2.772
<i>altri beni</i>									
	Mobili e arredi	9.233	-	9.233	184.529	-	-	-	193.762
	Macchine d'ufficio elettroniche	4.098	-	4.098	4.785	540	-	-	8.343
	Telefonia mobile	3.364	-	3.364	3.469	1.757	-	-	5.076
	Altri beni materiali	2.500	-	2.500	-	-	-	-	2.500

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do ammortamento mobili e arredi	-	1.385	4.155-	-	-	-	14.866	19.021-
	F.do amm.macchine d'ufficio elettroniche	-	182	1.486-	-	57-	-	1.303	2.732-
	F.do ammortamento telefonia mobile	-	264	846-	-	184-	-	952	1.614-
	F.do ammortamento altri beni materiali	-	1.013	2.500-	-	-	-	-	2.500-
Totale		19.195	2.844	10.208	192.783	2.056	-	17.121	183.814
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>									
	Altri beni materiali in corso	49.455	-	49.455	-	49.455	-	-	-
Totale		49.455	-	49.455	-	49.455	-	-	-

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Eliminaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
terreni e fabbricati	10.384.174	-	4.395.054	-	-	2.873.980	5.275	1	1.515.800
impianti e macchinario	1.830	137	1.693	1.464	-	-	384	1-	2.772
altri beni	19.195	2.844	10.207	192.784	2.056	-	17.121	-	183.814
immobilizzazioni in corso e acconti	49.455	-	49.455	-	49.455	-	-	-	-
Totale	10.454.654	2.981	4.456.409	194.248	51.511	2.873.980	22.780	-	1.702.386

Movimenti delle Immobilizzazioni Finanziarie

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>imprese controllate</i>								
	Partecipazioni in imprese controllate	-	-	-	10.000	-	-	10.000
	F.do sval.partec. in imprese controllate	-	-	-	-	-	-	-
Totale		-	-	-	10.000	-	-	10.000
<i>imprese collegate</i>								
	Partecip. Domus Tiburtina (IMVEST S.P.A.)	5.000	-	5.000	-	-	-	5.000
	Partecip. Domus Licinae (IMVEST S.P.A.)	5.000	-	5.000	-	-	-	5.000
	F.do sval.partecip. in imprese collegate	-	-	-	-	-	10.000	10.000-
Totale		10.000	-	10.000	-	-	10.000	-

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 Consolidato al 31/12/2022

Signori Azionisti, 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.

La presente relazione accompagna il bilancio consolidato al 31/12/2022 del gruppo che fa capo alla Invest S.p.A. (nel seguito "Gruppo Invest" o "Gruppo" per il Gruppo e "Invest", "Capogruppo" o "Società" per la controllante) a completamento ed integrazione delle informazioni rese nella Nota Integrativa.

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

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

- Invest Short Rent S.r.l. (già Angizia S.r.l.) è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società che si occupa della gestione delle attività immobiliari localizzate in Sicilia;
- MC Real Estate S.r.l. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito del conferimento avvenuto nel corso del 2015. Alla data di chiusura del bilancio, la società controllata M.C. Real Estate S.r.l. deteneva due unità immobiliari site in Roma, in via Sesto Rufo ed in via Giulia, oggetto di locazione, la cessione dell'immobile di via Giulia si è perfezionata all'inizio del 2023.
- Invest Dire S.r.l. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito della costituzione, in data 15/07/2021 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel, per l'avvio della nuova attività di intermediazione immobiliare.

La Capogruppo presenta le seguenti partecipazioni in imprese collegate:

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

Informativa sulla società

Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera la società¹

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 NTN²), 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.

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.

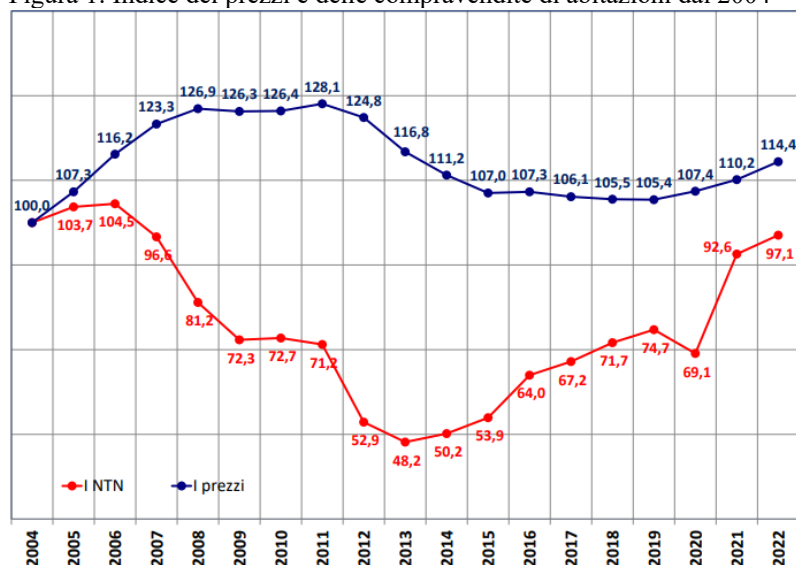
Nel 2022 risulta pari a 784.486 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con un incremento del 4,7% sul 2021. Continua quindi il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte 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 compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2021 era pari a 2,17%, risulta

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.

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%.

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



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 precedenti 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 pari a 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 taglie 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

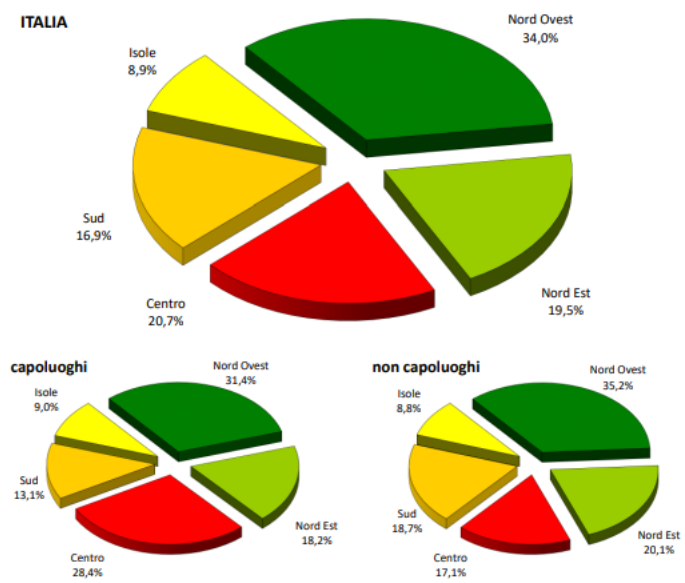


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

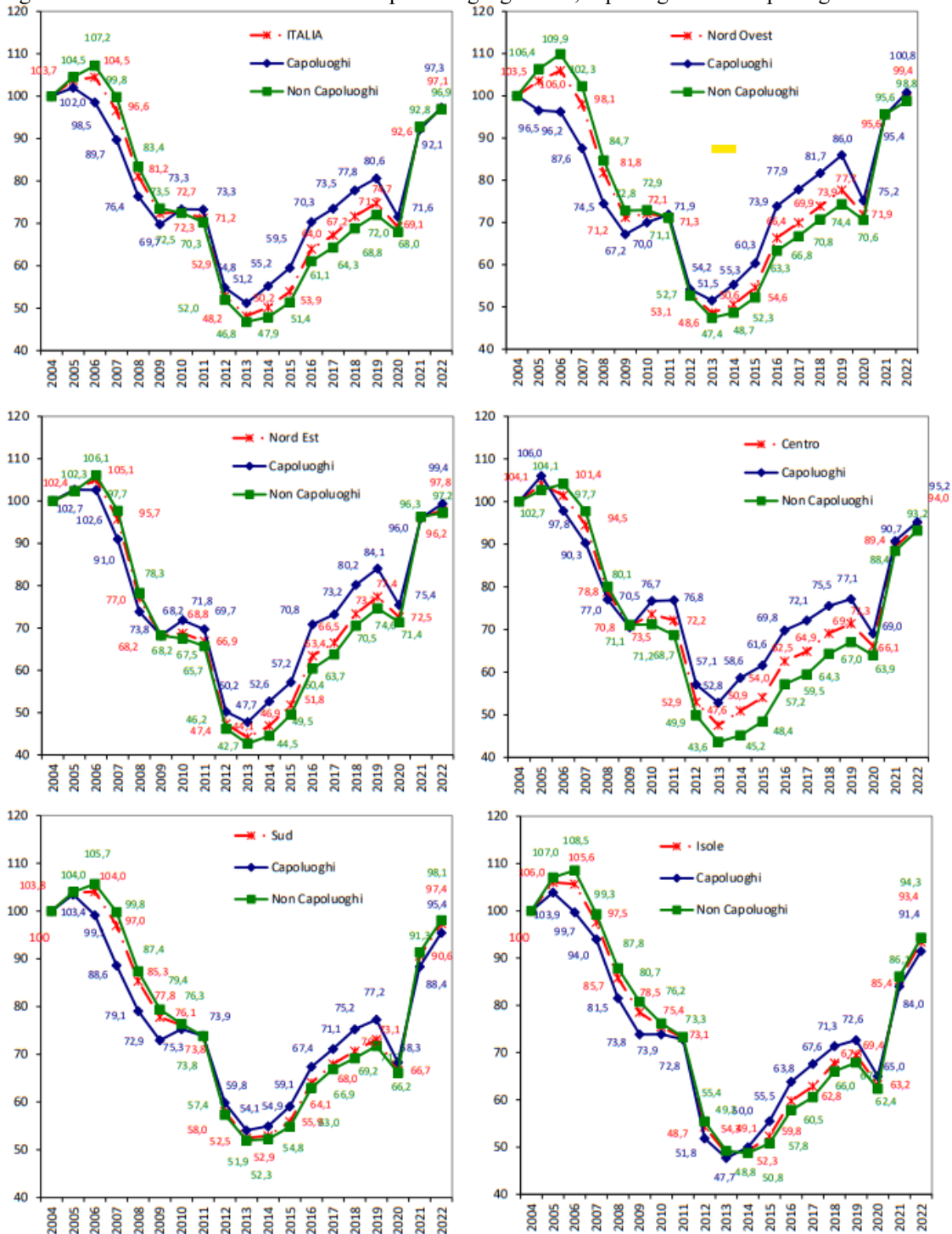


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

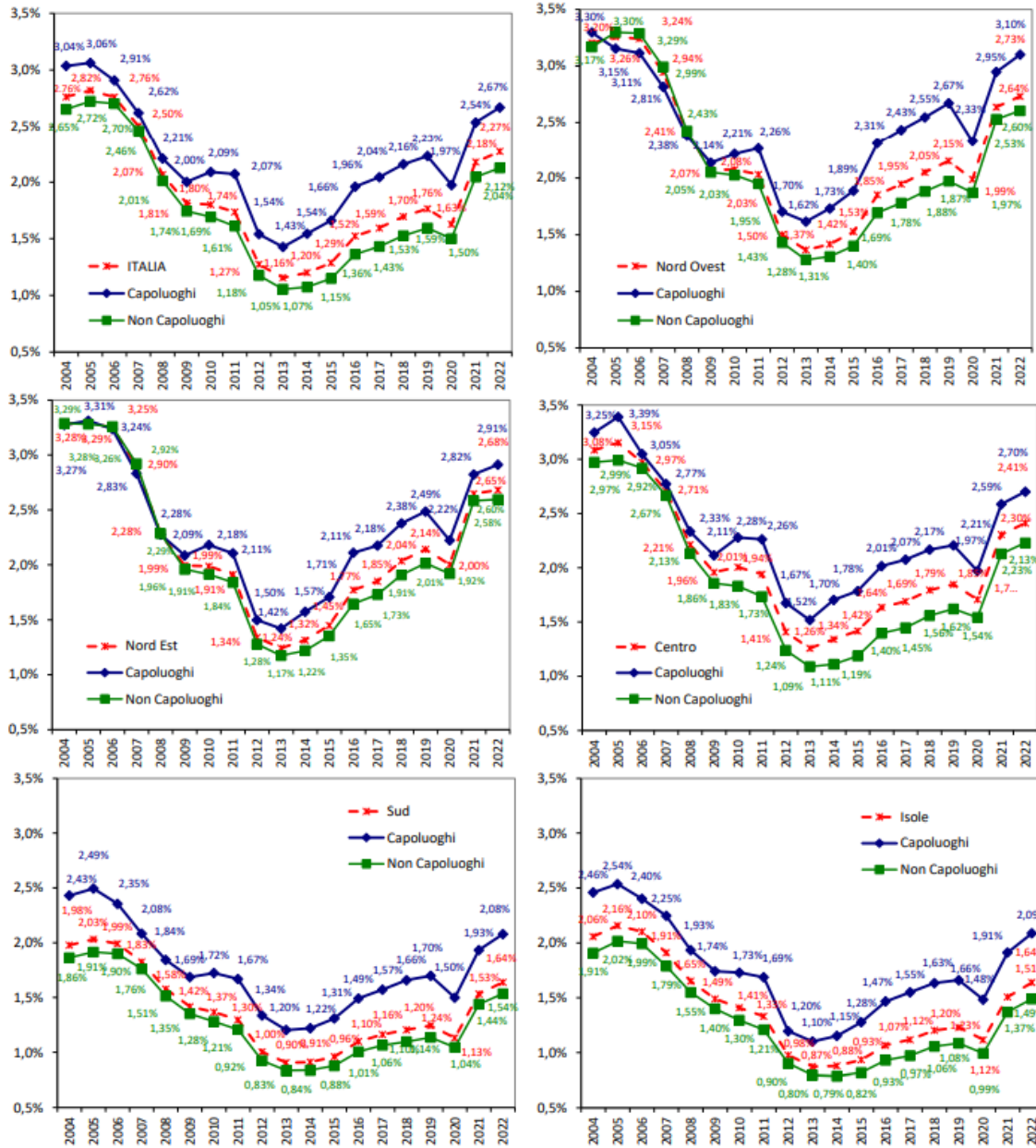


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

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

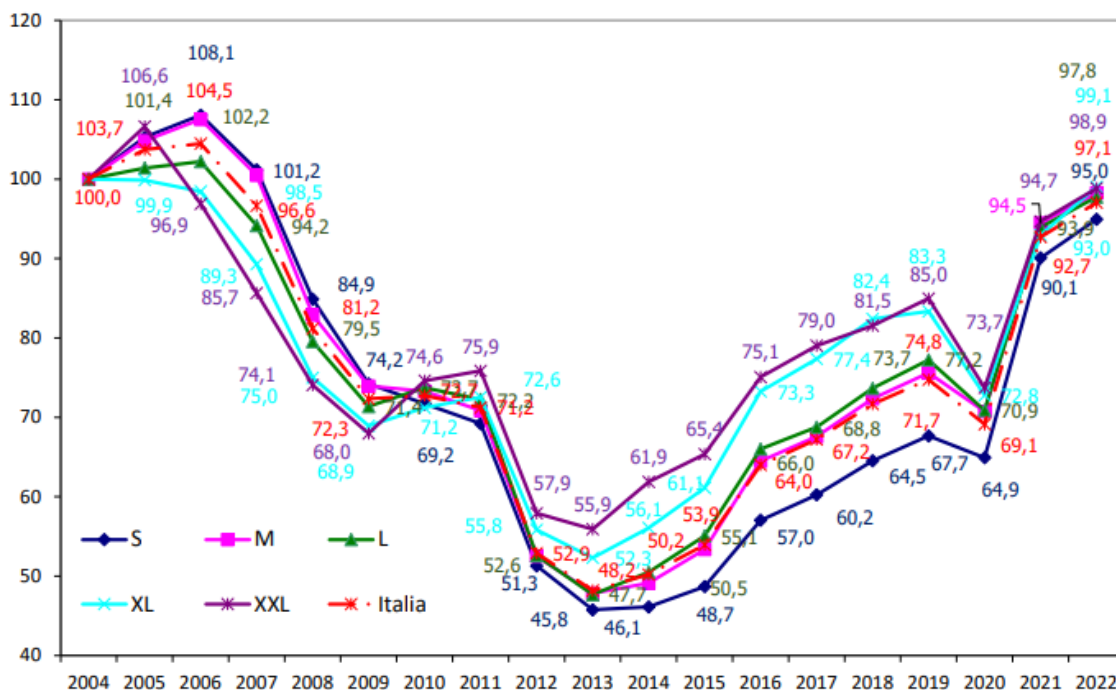
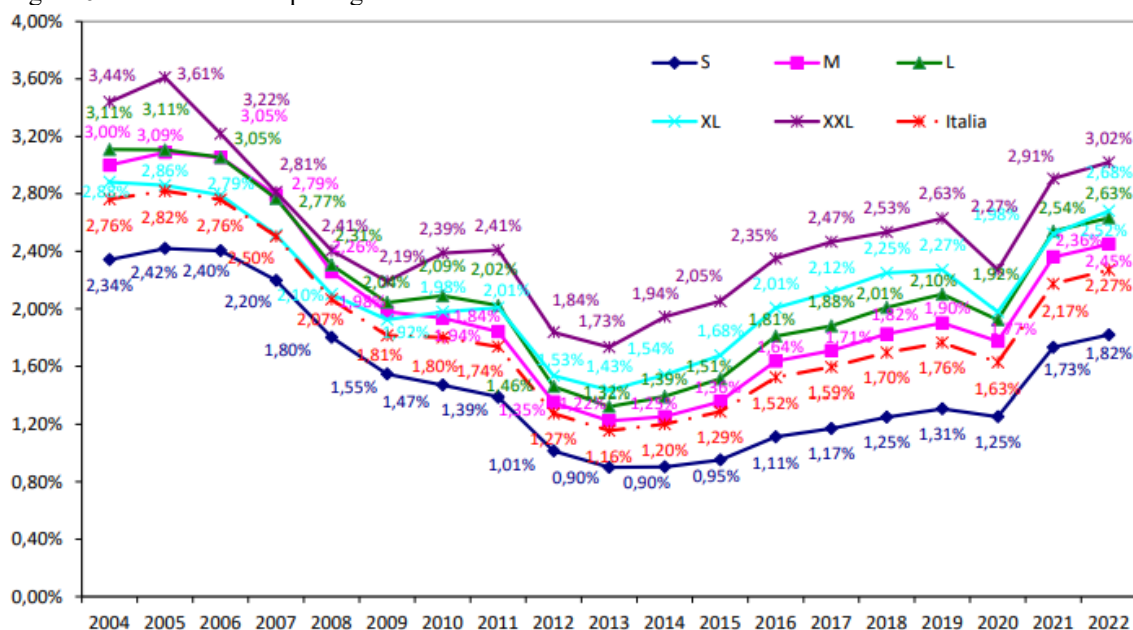


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



.....

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 eccettuato 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 1.192.780, 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'articolo 2446 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 sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile, 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 Invest di nuova emissione, ciascuno, e relativo versamento per complessivi nominali Euro 415.494,42 e relativo sovrapprezzo 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 Invest, 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 sovrapprezzo), 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 Holding 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 Invest per nominali Euro 903.210,06 e relativo sovrapprezzo 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 Capogruppo, 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 dalle 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 di 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. e l'altro 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.

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

In data 10 gennaio 2022 si è perfezionato l'aumento del capitale sociale alla pari da € 7.258.725,87 ad € 7.358.725,87, e quindi per € 100.000, liberato in natura da parte del socio unico, Imvest S.p.A., mediante conferimento del ramo d'azienda Booking avvenuto in data 28/12/2021 a rogito del notaio dott. Ruben Israel.

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

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

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

Inoltre si è proceduto alla vendita dell'ufficio sito in Palermo, via Vittorio Emanuele 188, ed alla vendita degli immobili siti in Acireale, via Vittorio Emanuele III n. 178/A.

MC Real Estate S.r.l.

In data 18 ottobre 2022, l'Assemblea straordinaria ha deliberato la trasformazione della società da Società per Azioni in Società a responsabilità limitata, con modifica della denominazione in "M.C. Real Estate S.r.l.".

In seguito l'ordinanza di rilascio n. cron. 6025/2022 del 07/04/2022, emessa dal Tribunale di Roma la società Fi Mar srl ha riconsegnato dell'immobile sito in Roma in via Sesto Rufo 42. Successivamente la MC Real Estate Srl ha stipulato un nuovo contratto di locazione con decorrenza dal 27/02/2023.

Il valore delle unità immobiliari di via Sesto Rufo è stato adeguato al valore risultante dalla perizia, datata 19/04/2023, attestante la stima del più probabile valore di mercato di euro 1.515.800,00 tramite lo storno del fondo svalutazione fabbricati civili;

In data 30 dicembre 2022 è stato stipulato il contratto a prestazioni corrispettive con la società Sodali Holding S.p.a., in qualità di amministratrice e legale rappresentante, nonché socia di maggioranza della società Aptus s.s., avente ad oggetto la cessione degli immobili di proprietà della MC Real Estate S.r.l. costituiti da tre appartamenti siti in Roma, via Giulia n. 177, gravati da un'ipoteca di Euro 7.000.000,00 (settemilioni/00) iscritta a garanzia di un mutuo di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00), concesso in data 17 gennaio 2008 dalla Banca Popolare di Novara S.p.A. (poi divenuta Banco BPM S.p.A.) in favore della società FI.Mar S.p.A., proprietaria originaria dei suddetti immobili.

Si precisa che il contratto era sospensivamente condizionato:

- a) all'emissione da parte del Giudice competente del provvedimento di estinzione della procedura esecutiva avente ad oggetto gli Immobili di Via Giulia;
- b) in conformità all'art. 61, comma 4, del d.lgs. n. 42/2004, il mancato esercizio o la rinuncia al diritto di prelazione sui predetti Immobili di Via Giulia da parte del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti Pubblici Territoriali".

Si rappresenta che in data 16 maggio 2023, essendosi verificate entrambe le condizioni, è stato sottoscritto l'atto ricognitivo di avveramento della Condizione Sospensiva b), che ha determinato l'efficacia definitiva dell'Accordo, per effetto del quale, pertanto, i diritti di piena ed esclusiva proprietà sugli Immobili di via Giulia, sgravati dall'ipoteca, sono stati ceduti in favore dell'acquirente al prezzo complessivo pattuito di Euro 2.160.000,00 (duemilionicentosessantamila/00).

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

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

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

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria 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	4.025.541	56,83 %	2.218.739	32,17 %	1.806.802	81,43 %
Liquidità immediate	12.873	0,18 %	444.895	6,45 %	(432.022)	(97,11) %
Disponibilità liquide	12.873	0,18 %	444.895	6,45 %	(432.022)	(97,11) %
Liquidità differite	3.574.010	50,46 %	994.470	14,42 %	2.579.540	259,39 %
Crediti verso soci						

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	994.712	14,04 %	989.816	14,35 %	4.896	0,49 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	2.562.865	36,18 %			2.562.865	
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	16.433	0,23 %	4.654	0,07 %	11.779	253,09 %
Rimanenze	438.658	6,19 %	779.374	11,30 %	(340.716)	(43,72) %
IMMOBILIZZAZIONI	3.057.340	43,17 %	4.679.069	67,83 %	(1.621.729)	(34,66) %
Immobilizzazioni immateriali	60.633	0,86 %	10.934	0,16 %	49.699	454,54 %
Immobilizzazioni materiali	1.702.386	24,04 %	4.456.409	64,61 %	(2.754.023)	(61,80) %
Immobilizzazioni finanziarie	10.000	0,14 %	10.000	0,14 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	1.284.321	18,13 %	201.726	2,92 %	1.082.595	536,67 %
TOTALE IMPIEGHI	7.082.881	100,00 %	6.897.808	100,00 %	185.073	2,68 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	4.978.425	70,29 %	5.399.647	78,28 %	(421.222)	(7,80) %
Debiti a breve termine	4.959.836	70,03 %	5.386.378	78,09 %	(426.542)	(7,92) %
Ratei e risconti	18.589	0,26 %	13.269	0,19 %	5.320	40,09 %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.334.675	18,84 %	1.127.384	16,34 %	207.291	18,39 %
Debiti a m/l termine	438.149	6,19 %	86.489	1,25 %	351.660	406,60 %
Fondi per rischi e oneri	881.108	12,44 %	1.037.250	15,04 %	(156.142)	(15,05) %
TFR	15.418	0,22 %	3.645	0,05 %	11.773	322,99 %
PATRIMONIO NETTO	769.781	10,87 %	370.777	5,38 %	399.004	107,61 %
Patrimonio netto di gruppo	769.781	10,87 %	370.777	5,38 %	399.004	107,61 %
Capitale	17.869.436	252,29 %	16.933.942	245,50 %	935.494	5,52 %
Riserve	628.352	8,87 %	(85.964)	(1,25) %	714.316	830,95 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(233,45) %	(11.179.028)	(162,07) %	(5.356.199)	(47,91) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.192.780)	(16,84) %	(5.298.173)	(76,81) %	4.105.393	77,49 %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	7.082.881	100,00 %	6.897.808	100,00 %	185.073	2,68 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	12.873,00	444.895,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	337.330,00	337.330,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)		
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	350.203,00	782.225,00
d) Passività finanziarie a breve	2.216.233,00	2.370.837,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine	90.000,00	69.054,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	2.306.233,00	2.439.891,00
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	2.203.360,00-	1.925.942,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	1.866.030,00-	1.588.612,00-
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	2.293.360,00-	1.994.996,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	1.956.030,00-	1.657.666,00-
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	1.956.030,00-	1.657.666,00-

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	4.558.656	100,00 %	2.644.439	100,00 %	1.914.217	72,39 %
- Consumi di materie prime	1.646.853	36,13 %	1.233.640	46,65 %	413.213	33,50 %
- Spese generali	2.046.951	44,90 %	1.689.598	63,89 %	357.353	21,15 %
VALORE AGGIUNTO	864.852	18,97 %	(278.799)	(10,54) %	1.143.651	410,21 %
- Altri ricavi	998.531	21,90 %	209.629	7,93 %	788.902	376,33 %
- Costo del personale	343.703	7,54 %	163.988	6,20 %	179.715	109,59 %
- Accantonamenti	31.195	0,68 %			31.195	

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(508.577)	(11,16) %	(652.416)	(24,67) %	143.839	22,05 %
- Ammortamenti e svalutazioni	177.983	3,90 %	4.831	0,18 %	173.152	3.584,19 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(686.560)	(15,06) %	(657.247)	(24,85) %	(29.313)	(4,46) %
+ Altri ricavi	998.531	21,90 %	209.629	7,93 %	788.902	376,33 %
- Oneri diversi di gestione	1.075.218	23,59 %	7.271.057	274,96 %	(6.195.839)	(85,21) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(763.247)	(16,74) %	(7.718.675)	(291,88) %	6.955.428	90,11 %
+ Proventi finanziari	661	0,01 %	48.766	1,84 %	(48.105)	(98,64) %
+ Utili e perdite su cambi	(2.170)	(0,05) %			(2.170)	
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(764.756)	(16,78) %	(7.669.909)	(290,04) %	6.905.153	90,03 %
+ Oneri finanziari	(238.411)	(5,23) %	(245.053)	(9,27) %	6.642	2,71 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(1.003.167)	(22,01) %	(7.914.962)	(299,31) %	6.911.795	87,33 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(10.000)	(0,22) %			(10.000)	
+ Quota ex area straordinaria	(30.771)	(0,68) %	825.616	31,22 %	(856.387)	(103,73) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.043.938)	(22,90) %	(7.089.346)	(268,09) %	6.045.408	85,27 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	148.842	3,27 %	(1.791.173)	(67,73) %	1.940.015	108,31 %
REDDITO NETTO	(1.192.780)	(26,17) %	(5.298.173)	(200,35) %	4.105.393	77,49 %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
EBITDA	(508.577)	(652.416)	22,05 %
EBIT	(763.247)	(7.718.675)	90,11 %

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

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

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

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

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

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

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

rischi legati alla gestione finanziaria;

rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;

rischi di credito;

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

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

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

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

In merito ai rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse, il Gruppo utilizza diverse forme di finanziamento per supportare i propri investimenti; pertanto, variazioni importanti nei livelli dei tassi di interesse potrebbero comportare significativi incrementi/decrementi nel costo dei finanziamenti. Per mitigare i rischi sopra esposti la raccolta della Società, ove possibile ed opportuno, viene effettuata a tasso fisso. Ove opportuno, il Gruppo 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 del Gruppo non presentano una particolare connotazione di rischio legato al loro recupero. Non sono pertanto poste in essere operazioni di gestione in tal senso.

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

Categoria	Numero medio Dipendenti
Dirigente	3

Categoria	Numero medio Dipendenti
Dipendente	4
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.

Nel corso del medesimo esercizio sono state estinte delle posizioni creditorie e debitorie con parti correlate (come da tabelle sottostanti).

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

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

Si evidenzia, altresì, che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali con effetti significativi sul conto economico della Società e sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti 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 collegate	-	210.507	210.507-
<i>Totale</i>	-	210.507	210.507-

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazione assoluta
debiti verso imprese collegate	-	272.991	272.991-
<i>Totale</i>	-	272.991	272.991-

I debiti ed i crediti verso le imprese collegate in essere al 31 dicembre 2021 erano riferiti a:

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

Come da accordo stipulato tra la Capogruppo e le società collegate, le posizioni debitorie e creditorie sono state compensate e le differenze rilevate come sopravvenienze passive.

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 realtà aziendale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente alla riconsegna dell'immobile di via Sesto Rufo, la società M.C. Real Estate Srl ha stipulato un nuovo contratto di locazione con decorrenza dal 27/02/2023, ed ha adeguato valore delle unità immobiliari di via Sesto Rufo al valore risultante dalla perizia, datata 19/04/2023, attestante la stima del più probabile valore di mercato di euro 1.515.800,00 tramite lo storno del fondo svalutazione fabbricati civili.

In relazione alla cessione degli immobili di via Giulia da parte di M.C. Real Estate Srl, si rappresenta che in data 16 maggio 2023, essendosi verificate entrambe le condizioni, è stato sottoscritto l'atto ricognitivo di avveramento della Condizione Sospensiva b), che ha determinato l'efficacia definitiva dell'accordo, per effetto del quale, pertanto, i diritti di piena ed esclusiva proprietà sugli immobili di via Giulia, sgravati dall'ipoteca, sono stati ceduti in favore dell'acquirente al prezzo complessivo pattuito di Euro 2.160.000,00 (duemilionicentosessantamila/00).

Conclusioni

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 di Imvest S.p.A. evidenzia una perdita pari ad Euro 1.192.780, ed 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 della Capogruppo in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile.

Siete pertanto, invitati a:

- 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.

Roma, 26/05/2023



IMVEST S.p.A.

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

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022

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

Agli azionisti della IMVEST S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo IMVEST S.p.A. (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 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 consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società IMVEST S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

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

"L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio 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 1.192.780, 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'articolo 2446 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

(seicentonovantaseimilasettecentootantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile, 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 Invest di nuova emissione, ciascuno, e relativo versamento per complessivi nominali Euro 415.494,42 e relativo sovrapprezzo 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 Invest, 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 sovrapprezzo), 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 Stabili, San Marco Re S.r.l., Dana Holding 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 Invest per nominali Euro 903.210,06 e relativo sovrapprezzo 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 Invest 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.invest.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.invest.it, nell'apposita Sezione: "Governance/Assemblee 2023".

Si precisa, inoltre, che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudentiali, 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 prudentiale 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'altro 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 prudentiale 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 consolidato

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a

frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della IMVEST S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.


Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 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 consolidato del Gruppo 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