



IMVEST S.p.A.

**Relazione Finanziaria Semestrale
Consolidata
al 30 giugno 2019**



IMVEST S.p.A.

IMVEST S.p.A.
Relazione finanziaria consolidata
al 30 giugno 2019

Sede legale
Via Calabria, 56
00187 - Roma (RM)

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

Composizione degli organi di amministrazione e controllo alla data del 30 giugno 2019

Consiglio di Amministrazione

Giacomo Capizzi	Amministratore Delegato
Vincenzo Ussani d'Escobar	Consigliere
Giuseppe Spaziani	Consigliere
Nicla Corvacchiola	Consigliere indipendente

Collegio Sindacale

Matteo Del Sette	Presidente del Collegio Sindacale
Emiliano Marocco	Sindaco effettivo
Giorgio Di Stefano	Sindaco effettivo
Giuseppe Tortorici	Sindaco supplente
Antonio Regina	Sindaco Supplente

Società di Revisione

Mazars Italia S.p.A.	In carica per il triennio 2017-2019
----------------------	-------------------------------------

Nomad

EnVent Capital Markets Ltd

Avv. Marco Altieri

Organismo di Vigilanza sul Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001

Signori Azionisti,

la presente accompagna la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2019 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 nuovo regolamento del mercato AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale (nel seguito “AIM Italia”) in vigore dal 15 Settembre 2014, la Capogruppo è tenuta, a decorrere dall’esercizio 2014, a redigere il bilancio consolidato. Borsa italiana ha, infatti, previsto che gli emittenti AIM Italia aventi società controllate debbano pubblicare, sia in fase di ammissione che in via continuativa post ammissione, il bilancio consolidato senza potersi avvalere dei casi di esonero dall’obbligo di redazione del bilancio consolidato di cui all’articolo 27 del D.Lgs. 127/91.

La relazione semestrale consolidata comprende le relazioni finanziarie semestrali della Invest e delle società controllate. Riportiamo di seguito l’elenco delle imprese incluse nell’area di consolidamento:

- Angizia S.r.l. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società che si occupa della gestione delle attività immobiliari localizzate in Sicilia;
- MC Real Estate S.p.A. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito del conferimento avvenuto nel corso del 2015. La MC Real Estate S.p.a. detiene due unità immobiliari site in Roma, in via Sesto Rufo ed in via Giulia, che sono oggetto di locazione per mezzo di due contratti stipulati nel dicembre 2014.

La Capogruppo detiene altresì 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;

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

Analisi sull’andamento dei mercati in cui opera la società¹

L’andamento ciclico del mercato delle abitazioni è determinato prevalentemente dalla variazione del livello di domanda, che rappresenta la variabile fondamentale nella spiegazione delle variazioni delle quantità oggetto di scambio.

Le variazioni del livello di domanda, a loro volta, dipendono da diverse cause. Incidono i prezzi di offerta delle abitazioni, lo *stock* di risparmio accumulato, il costo del finanziamento e i redditi correnti e attesi. Questi ultimi rilevano sia in relazione alla possibilità di ristabilire uno *stock* di risparmio nel futuro, almeno di carattere prudenziale, sia in relazione all’accesso al credito e per la sostenibilità del debito futuro.

Il livello dei prezzi, che incide sui livelli della domanda, segue interazioni più complesse, non essendo il mercato delle abitazioni riconducibile all’incontro tra un flusso di domanda per “consumo di spazio” e un flusso conseguente d’offerta di nuovi beni. L’offerta è solo parzialmente determinata dal flusso di nuove costruzioni; prevalente è invece lo *stock* esistente offerto sul mercato.

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con l’esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare⁷, è risultato, nel 2018, pari a 578.647 NTN (Indice abitazioni compravendute), il dato più alto dal 2010 ad oggi, per effetto del quinto tasso annuale consecutivo di segno positivo (+6,5%).

Il tasso di crescita più significativo si è registrato nell’area del Nord Est (+10,2%), a fronte di un mercato che rappresenta circa un quinto del totale nazionale; il Nord Ovest (dove si è avuta una crescita del 5,6%) resta l’area più dinamica, con oltre un terzo del totale delle compravendite (34,2%).

L’espansione più consistente si è riscontrata nei comuni minori (+6,9% in termini aggregati), con rapporti di forza tra le varie aree territoriali analoghi rispetto a quelli generali; dinamiche meno differenziate caratterizzano i dati dei comuni capoluogo, pur permanendo al Nord Est il tasso più elevato (+9,7%).

I dati assoluti sulle compravendite trovano un sostanziale riscontro, sia in termini aggregati che in termini disaggregati, con quelli relativi ai corrispondenti *stock* (espressi tramite l’IMI, intensità del mercato immobiliare), con il valore aggregato cresciuto da 1,59% a 1,69%; da sottolineare come il dato del Nord Est, pesato rispetto al relativo patrimonio immobiliare (2,03%), sia ormai prossimo a quello del Nord Ovest (il più alto, 2,05%), e addirittura superiore se si considerano i soli comuni non capoluogo (1,91% contro 1,88%).

Osservando l’andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macroaree, come la crescita del volume di compravendite si sia arrestata nel 2006 (ultimo anno di incremento) per i comuni non capoluogo, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva già una prima flessione (ad eccezione dei capoluoghi del Nord). A partire dal 2009 si è

registrata una migliore tenuta del mercato nei comuni capoluogo, dove, anche nel 2011, si registrano i migliori riscontri, mentre le compravendite di abitazioni continuavano a subire un ridimensionamento nei comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora una contrazione, ma meno accentuata rispetto a quanto osservato nel 2012. Con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in una nuova fase di ripresa che accelera repentinamente nel 2016 e prosegue, seppure con tassi più contenuti, fino al 2018 in tutte le aree del Paese.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI, segue essenzialmente le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014, che si è concentrata soprattutto nei comuni capoluogo.

I comuni sono stati aggregati in classi sulla base della "taglia di mercato" attribuita a ciascuno sulla base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale; sono state così individuate cinque classi (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene.

L'andamento del mercato, distinto in tali nuove aggregazioni, mostra come le tre fasce più basse (S, M, L) presentino una crescita superiore alla media nazionale (tra +6,9% e +7,1%); va segnalato che quasi il 90% dei comuni (6.801) appartiene alla sola fascia S, interessando un terzo del mercato (33%) nazionale complessivo. Il tasso di crescita più contenuto si è registrato, invece, nelle due metropoli (taglia XXL), Milano e Roma, che hanno segnato un +3,1% per un volume di compravendite pari a poco meno del 10% del totale.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 6) 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, ma sono solo i mercati più grandi, XL e XXL, a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012.

L'andamento degli indici dell'IMI, mostra una dinamica negli ultimi 14 anni caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.822 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo è compreso tra il 2004 e il 2009, quando la dinamica nei 14 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.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2018 mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi risulta ancora piuttosto elevato. Sono poco più di 5.400 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni (compresi 130 comuni con nessuna compravendita nel 2018) e solo 152 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

L'analisi delle compravendite in termini dimensionali mostra dinamiche non dissimili da quelle viste in relazione al NTN, sia in termini aggregati (+6,7%), sia per aree: sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 61 milioni di metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 105,9 m², leggermente maggiore rispetto a quella del 2017 (+0,2 m²).

Al Nord si hanno i dati estremi in termini di superficie media, entrambi, peraltro, in diminuzione (-0,2 m²): se nel Nord Est la superficie media compravenduta risulta, infatti, pari a 113,6 m², la più alta tra le aree geografiche in cui è suddiviso il Paese, nel Nord Ovest si ha il valore più basso, pari a 101,8 m².

La suddivisione tra comuni capoluogo e capoluoghi di provincia conferma, come prevedibile, come le superfici medie compravendute presso i primi risultino sistematicamente inferiori a quelle corrispondenti (per area) compravendute nei secondi, con il valore più basso in corrispondenza dell'area più dinamica (il Nord Ovest) e pari a 89,8 m², 0,7 m² in meno rispetto al 2017; tale differenza è particolarmente evidente nelle due macroaree settentrionali (oltre 15 m²), leggermente inferiore nel Centro (poco più di 10 m²) ed è minima nel Sud e nelle Isole (meno di 1 m²). La distribuzione, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni (fino a 50 m², da 50 m² fino a 85 m², da 85 m² a 115 m², da 115 m² fino a 145 m², oltre 145 m²), dalla quale si conferma come il taglio di abitazione maggiormente compravenduto, anche nel 2018, sia stato quello compreso tra 50 m² e 85 m², quasi 180 mila NTN, mentre quasi 160 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m². Trasferendo l'analisi nelle macroaree territoriali, si possono osservare equilibri differenti, con un maggior peso delle classi dimensionali inferiori nelle Isole (dove le classi 50-85 m² e 115-145 m² risultano prevalenti rispetto a quelle immediatamente successive, a differenza del dato nazionale) ed una prevalenza della fascia centrale al Sud ed al Nord Est (sia nel dato aggregato, sia nel dato disaggregato tra capoluoghi e comuni non capoluogo).

In termini di variazioni rispetto all'anno precedente, si registra una crescita abbastanza omogenea delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali, con tassi superiori al 7% nelle due classi estreme. Le dinamiche mostrano invece prevedibili divergenze disaggregando il dato tra comuni capoluogo e comuni non capoluogo: se nei primi, infatti, il tasso di crescita maggiore si è registrato nella classe dimensionale più bassa (+9,5% per gli immobili fino a 50 m²), seppure con andamenti assai differenziati tra le varie macroaree del Paese (dal +16,5% del Sud al dato invariato del Centro), nei comuni minori si è avuta la crescita più rilevante nella fascia dimensionale più alta (+8% per gli immobili oltre i 145 m², con punte superiori al +10% nel Centro e nel Nord Est). Anche in termini relativi il segmento più dinamico, in tutte le macroaree, risulta quello con immobili di dimensione compresa tra 50 e 85 m², sia in termini aggregati, sia nei comuni non capoluogo;

nei capoluoghi, invece, prevale la fascia più bassa, per effetto soprattutto dei dati registrati al Nord e al Centro. L'analisi geografica, in generale, conferma per tutte le classi dimensionali la prevalenza delle aree settentrionali e la minore dinamicità di Sud e Isole.

In questo Rapporto anche la stima del valore di scambio delle abitazioni si modifica sulla base dei nuovi criteri di elaborazione del NTN e, in particolare, della superficie delle abitazioni compravendute (STN).

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani, a loro volta suddivisi in circa 27 mila zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini). Viene calcolata la quotazione media comunale come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. Il fatturato annuale, nazionale e per ambito territoriale, è ottenuto come somma del fatturato stimato per ogni comune per ciascun semestre, calcolato sulla base della superficie delle abitazioni compravendute (STN) moltiplicata per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.

Con tali criteri si è quindi effettuata una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2018. I dati mostrano due andamenti abbastanza chiari: da un lato un incremento generalizzato e senza eccezioni del fatturato complessivo rispetto al 2017; dall'altro una riduzione altrettanto generalizzata del fatturato medio, ovvero rapportato alla singola unità compravenduta.

La stima complessiva del fatturato 2018 è pari a 94,3 miliardi di euro, 53 dei quali (oltre il 56%) concentrati nel Nord; il tasso di crescita più elevato si è registrato nel Nord Est, +9,4%, quasi il doppio del tasso nazionale (+5,2%); i tassi più bassi si sono avuti al Centro e al Sud, entrambi al di sotto del 4%.

In termini di fatturato medio, invece, continua a prevalere il Centro (poco meno di 200.000 euro), per quanto si sia registrata proprio in questa macroarea la maggiore compressione rispetto all'anno precedente (-5.100 euro); le altre macroaree, pur registrando, come detto, un segno negativo, hanno tuttavia avuto cali inferiori (-2.100 euro) al dato medio nazionale.

Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e comuni non capoluogo, non si segnalano differenze significative rispetto agli andamenti di carattere generale fin qui descritti; va rilevato un tasso di crescita dei volumi di fatturato maggiore nei secondi (sia in termini medi sia per macroaree, con l'unica eccezione nel Sud), a cui corrisponde anche una riduzione meno marcata del fatturato medio (-1.000 euro, contro i -3.800 euro dei capoluoghi).

La stima del valore medio delle abitazioni compravendute per taglie di mercato dei comuni, infine, cresce, come prevedibile, al crescere della taglia di mercato, passando dai circa 120 mila euro spesi in media nel 2018 per acquistare una casa nel mercato S, 300 euro in meno rispetto al 2017, ai circa 290 mila euro spesi per una casa nelle due metropoli italiane, in calo di quasi 4.000 euro rispetto all'anno precedente.

Al contrario, i tassi di crescita dei relativi volumi di fatturato mostrano un andamento opposto, passando dal +6,6% della taglia "inferiore" (S) al +1,7% della taglia più alta, XXL (Roma e Milano).

Andamento della gestione

L'andamento della gestione del periodo in rassegna si è incentrato sul consolidamento delle iniziative avviate nel precedente esercizio da parte della Capogruppo. Sono state finalizzate le vendite dell'immobile sito in Bologna, composto da più unità immobiliari. La Società ha altresì sottoscritto un contratto preliminare di acquisto per un altro immobile (anch'esso formato da più unità immobiliari) sito in Bologna versando la relativa caparra. E' in corso di lavorazione l'iniziativa immobiliare per la realizzazione di numero quindici box auto situati in Genova ed è prevedibile che le vendite degli stessi potrà essere completata entro il 31/12/2019.

La Capogruppo ha proseguito nella dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, di cui si prevede di completare la cessione entro la chiusura dell'esercizio 2019.

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

Fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo in esame

Non si segnalano fatti di rilievo intervenuti tra la chiusura del periodo in esame e la data della presente relazione.

Il conto economico consolidato riclassificato è presentato di seguito:

(Importi in euro migliaia)	30/06/2019	30/06/2018
Valore della produzione	1.488	631
Costi per materie prime, servizi e godimento beni di terzi	(1.224)	(441)
Valore Aggiunto	264	190
Costo del lavoro	(37)	(31)
Margine Operativo Lordo	227	159
Ammortamenti, svalutazioni, altri accantonamenti, oneri di gestione	(23)	(117)
Risultato Operativo	205	42
Proventi ed oneri finanziari netti	(4)	(4)
Rettifica valore attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	201	38
Imposte sul reddito	(68)	(68)
Risultato netto dell'esercizio	132	(30)
Utile(Perdita) d'esercizio di Gruppo	132	(30)
Utile(Perdita) d'esercizio di Terzi		

Il Valore della produzione è determinato, dai corrispettivi maturati per la cessione degli immobili delle iniziative in Bologna da parte della Capogruppo per 856 migliaia di euro e, per la parte restante dai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A

Il risultato operativo consolidato è positivo per 205 migliaia di euro.

La gestione finanziaria mostra un saldo negativo per 4 migliaia di euro, dovuto agli interessi passivi sui finanziamenti in essere sulle controllate.

Principali dati patrimoniali e finanziari consolidati

Di seguito si riporta il prospetto "Fonti - Impieghi" del Gruppo al 30 giugno 2019 comparato con i valori al 31 dicembre 2018 nel quale sono riportati i principali indicatori patrimoniali e finanziari.

(Importi in euro migliaia)	30/06/2019	31/12/2018
Immobilizzazioni immateriali nette	29	29
Immobilizzazioni materiali nette	14.935	14.936
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	10	10
Capitale immobilizzato	14.975	14.975
Rimanenze di magazzino	1.302	1.694
Crediti verso Clienti	1.034	779
Altri crediti	1.333	1.424
Ratei e risconti attivi	160	160
Attività d'esercizio a breve termine	3.828	4.057
Debiti verso fornitori	(620)	(1.046)
Debiti tributari e previdenziali	(939)	(864)
Altri debiti	(2.946)	(2.188)
Ratei e risconti passivi	(27)	(28)
Passività d'esercizio a breve termine	(4.531)	(4.126)
Capitale d'esercizio netto	(703)	(69)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(12)	(12)
Altre passività a medio e lungo termine	(1.956)	(2.737)
Passività a medio lungo termine	(1.968)	(2.749)
Capitale investito	12.304	12.157
Patrimonio netto	(10.487)	(10.355)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(1.956)	(1.956)
Posizione finanziaria netta a breve termine	139	154
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(12.304)	(12.157)

Immobilizzazioni: le immobilizzazioni immateriali sono costituite dai costi capitalizzati sostenuti per la costituzione delle società del Gruppo. Le immobilizzazioni materiali, pari a 15.656 migliaia di euro, sono costituite principalmente dagli attivi compresi nel ramo d'azienda conferito nel dicembre 2014 nella controllata al 100% Angizia S.r.l. e dagli immobili facenti capo alla controllata al 100% M.C. Real Estate S.p.A..

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

Rimanenze di magazzino: le rimanenze si riferiscono agli immobili di proprietà della Angizia S.r.l., afferente le attività localizzate in Sicilia il cui valore è stato adeguato ai valori risultanti dalla perizia di stima svolta dal perito all'uopo incaricato.

Altri crediti: gli altri crediti sono composti principalmente dai crediti verso il conduttore degli immobili concessi in locazione dalla controllata MC Real Estate S.p.A. .

La posizione finanziaria netta a medio lungo termine è principalmente costituita, per 1.112 dal debito per mutuo in capo alla controllata MC Real Estate S.p.A..

Evoluzione prevedibile della gestione e Continuità aziendale

L'andamento della gestione del periodo in rassegna si è incentrato sulla implementazione di nuove opportunità di sviluppo attraverso l'acquisizione di immobili destinati ad interventi di riqualificazione e commercializzazione. La Società ha acquisito nel corso dell'esercizio 2018 un immobile sito in Bologna, composto da più unità immobiliari, sulle quali alla data di redazione della presente, sono stati completati gli interventi di riqualificazione e sono stati stipulati gli atti di compravendita con gli acquirenti finali. Detta attività trova riflesso nella presente relazione finanziaria. La Società ha altresì sottoscritto un contratto preliminare di acquisto per un altro immobile (anch'esso formato da più unità immobiliari) sito in Bologna. Le vendite relative a quest'ultimo immobile verranno completate nel corso dell'esercizio corrente.

Sono in corso i lavori di riqualificazione dei quindici box auto situati in Genova i cui contratti preliminari di compravendita erano stati stipulati nel corso dell'esercizio 2018. E' prevedibile che le vendite possano concludersi nel corso dell'esercizio 2019.

La Società è titolare di un'opzione di acquisto di una porzione di immobile in Genova all'interno della quale potranno realizzarsi, con alcuni interventi di ristrutturazione, degli spazi abitativi (loft).

La Società ha proseguito nella dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, di cui si prevede di completare la cessione nell'esercizio 2019.

L'esercizio in rassegna ha visto la Società ampliare il proprio business sullo sviluppo di iniziative immobiliari, su pacchetti di NPL bancari, sulla quale la Società potrà concentrare la propria politica di crescita futura, affiancando all'attività già svolta nella gestione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., quella di riqualificazione e commercializzazione di immobili di grande appetibilità e commerciabilità con una vocazione per quelli di tipo residenziale.

Il potenziamento del trading immobiliare in Italia rappresenta la direttrice di sviluppo sulla quale potrà fondarsi il percorso di crescita che, fisiologicamente, sta seguendo quello nel quale si è provveduto a mettere in sicurezza la Società. La lavorazione di NPL bancari come sopra richiamata, unitamente alla possibilità di avviare nuovi progetti di riqualificazione e dismissione di pacchetti immobiliari di grande appetibilità, potranno costituire il nucleo operativo sul quale fondare il rilancio delle attività aziendali con uno sguardo proiettato anche alle opportunità di sviluppo di nuovi progetti immobiliari che potranno provenire da canali più tradizionali e non solo dal mondo delle c.d. sofferenze bancarie.

Operazioni con parti correlate

Il Consiglio di Amministrazione della IMVEST S.p.A., ai sensi del Regolamento AIM Italia in vigore dal 1 marzo 2012, in data 2 agosto 2013 ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate, volta ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate. La citata procedura è disponibile presso il sito internet della Imvest nella sezione Investor Relations.

Si precisa che, nel corso del periodo in esame, solo la Capogruppo ha intrattenuto rapporti con le società di cui al punto 2 terzo comma dell'art. 2428 del codice civile; tali rapporti sono rappresentati nella tabella di seguito esposta, con particolare riferimento a quelli che non sono elisi nella relazione semestrale consolidata.

Nel prospetto che segue sono riportati i rapporti con le parti correlate - individuate sulla base del principio contabile IAS 24 - per il periodo al 30 giugno 2019

Le posizioni di credito/debito verso le Controllate oggetto di consolidamento, sono state opportunamente elise.

Crediti/Debiti verso controllate iscritti nell'Attivo Circolante al 30/06/2019:

Controllate	Crediti	Debiti
Angizia	179.758	109.619
M.C. Real Estate	131.562	
TOTALE	312.320	109.619

Crediti/Debiti Costi/Ricavi verso collegate e altre parti correlate al 30/06/2019:

Partecipate e Altre parti correlate (in Euro)	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
Domus Tiburtina s.c.r.l. 10.149			
Domus Licinie s.c.r.l.	66.853	118.736		
Meti Capital S.p.A.		13.000	111.463*	
Meti Capital S.p.A.(Demofonte)	40.000			
TOTALE	117.002	121.736	111.463	*Rimanenze

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

- Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma. I crediti si riferiscono al riaddebito alla partecipata dei costi sostenuti da Imvest relativi al personale impiegato nel progetto.

- Meti Capital S.p.A. detiene una partecipazione nella Imvest S.p.a.. I costi, compresi quelli relativi alla Demofonte controllata della Meti Capital, si riferiscono all'iniziativa immobiliare in Bologna. Il credito ad una caparra corrisposta sull'iniziativa immobiliare in Genova e in Bologna "Via Galliera". Tra la voce dei Debiti verso Meti Capital S.p.A. è ricompreso un importo pari a 13 migliaia di euro per pagamenti a titolo di anticipazione effettuati dalla stessa in favore della Società.

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

Si evidenzia, altresì, che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali con effetti significativi sul conto economico della Società e sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti.

Direzione e coordinamento

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

Attività di Ricerca e sviluppo

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

Politica di gestione del rischio finanziario

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

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

Alla data di approvazione della presente relazione semestrale sul Gruppo non insistono particolari rischi di liquidità e tasso di interesse.

Il Gruppo per le proprie esigenze di liquidità utilizza i normali canali bancari, ovvero lo strumento del prestito obbligazionario come sopra richiamato, per la raccolta di provviste finanziarie e non detiene strumenti finanziari derivati in portafoglio per attività di trading o per copertura di rischi.

Rischio di cambio

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

Rischio di credito

Anche in seguito alle svalutazioni descritte nel commento della situazione economica, patrimoniale e finanziaria sopra riportato, i crediti commerciali del Gruppo non presentano una particolare connotazione di rischio legato al loro recupero. Non sono pertanto poste in essere operazioni di gestione in tal senso.

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

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

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

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

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

Alla data del 30/06/2019 il Gruppo IMVEST presenta due dipendenti in forza in capo alla controllata Angizia S.r.l.

Documento programmatico sulla sicurezza

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

Roma, il 27 settembre 2019

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato

Bilancio intermedio al 30/06/2019

Stato Patrimoniale Consolidato

ATTIVO	30/06/2019	2018
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	29	29
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	29	29
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	6.010	6.010
4) altri beni	3	3
5) immobilizzazioni in corso	8.926	8.926
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	14.935	14.936
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	10	10
b) altre imprese		
<i>Totale partecipazioni</i>	10	10
3) altri titoli		
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	10	10
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	14.975	14.975
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.302	1.694
<i>Totale rimanenze</i>	1.302	1.694
II - Crediti		
1) verso clienti	1.034	779
esigibili entro l'esercizio successivo	1.034	779
esigibili oltre l'esercizio successivo		
3) verso imprese collegate	77	211
esigibili entro l'esercizio successivo	77	211
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-bis) crediti tributari	109	116
esigibili entro l'esercizio successivo	109	116
5-ter) imposte anticipate	204	204
5-quater) verso altri	943	893
esigibili entro l'esercizio successivo	943	893
<i>Totale crediti</i>	2.367	2.202
IV - Disponibilita' liquide		

ATTIVO	30/06/2019	2018
1) depositi bancari e postali	74	402
2) cassa assegni		
3) danaro e valori in cassa		
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	74	402
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	3.743	4.298
D) Ratei e risconti	160	178
<i>Totale attivo</i>	18.877	19.433

Stato Patrimoniale Consolidato

PASSIVO	30/06/2019	2018
A) Patrimonio netto	10.487	10.355
I – Capitale	13.144	13.144
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
<i>Totale altre riserve</i>		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo e Riserva di consolidamento	(2.793)	(363)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	132	(2.426)
Totale patrimonio netto di gruppo	10.487	10.355
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.893	1.893
4) altri		
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>1.893</i>	<i>1.893</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	12	12
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti	13	13
esigibili entro l'esercizio successivo	13	13
esigibili oltre l'esercizio successivo		
4) debiti verso banche	127	156
esigibili entro l'esercizio successivo	127	156
5) debiti verso altri finanziatori	844	844
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	844	844
6) acconti	265	360
esigibili entro l'esercizio successivo	265	360
esigibili oltre l'esercizio successivo		
7) debiti verso fornitori	620	1.046
esigibili entro l'esercizio successivo	620	1.046
10) debiti verso imprese collegate	287	480
esigibili entro l'esercizio successivo	287	480
12) debiti tributari	848	782
esigibili entro l'esercizio successivo	848	782
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91	82
esigibili entro l'esercizio successivo	91	82
14) altri debiti	3.364	3.381
esigibili entro l'esercizio successivo	2.252	2.269
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.112	1.112
<i>Totale debiti</i>	<i>6.458</i>	<i>7.144</i>
E) Ratei e risconti	27	28
<i>Totale passivo</i>	<i>18.877</i>	<i>19.433</i>

Conto Economico Consolidato

	30/06/2019	30/06/2018
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.318	631
2) Variazione delle rimanenze	111	
5) altri ricavi e proventi	58	2
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>1.488</i>	<i>633</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1	
7) per servizi	375	297
8) per godimento di beni di terzi	219	143
9) per il personale		
a) salari e stipendi	29	24
b) oneri sociali	8	6
c) trattamento di fine rapporto		1
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>38</i>	<i>27</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		2
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		2
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>-</i>	<i>4</i>
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	629	
14) oneri diversi di gestione	22	114
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>1.284</i>	<i>591</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	204	42
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri		
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>		
<i>Totale altri proventi finanziari</i>		
17) interessi ed altri oneri finanziari		
Altri	(4)	(4)
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>(4)</i>	<i>(4)</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(4)</i>	<i>(4)</i>
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) svalutazioni		
a) di partecipazioni		

	30/06/2019	30/06/2018
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni		(24)
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>		
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	200)	38
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	(69)	(69)
imposte differite e anticipate		
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
21) Utile (perdita) dell'esercizio	132	(30)

RENDICONTO FINANZIARIO
(importi in migliaia di Euro)

	30/06/2019	31/12/2018
Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto		
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	132	(2.426)
Imposte sul reddito	(69)	(105)
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	4	9
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	67	(2.522)
 Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		1.254
Ammortamenti delle immobilizzazioni		8
Svalutazioni		721
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	67	(480)
 Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	392	(635)
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(255)	1.582
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(426)	(212)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	18	(160)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(1)	19
Altre variazioni del capitale circolante netto	46	54
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(226)	168
 Interessi incassati/(pagati)		
(Imposte sul reddito pagate)	(4)	(9)
Utilizzo dei fondi e riserve	(69)	(105)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(73)	(114)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(299)	54
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
 Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
 Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-

Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	-
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) indebitamento a breve verso banche	(29)	12
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(29)	12
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	(328)	322
Disponibilità liquide al 1 gennaio	402	336
<i>Variatione area di consolidamento</i>		
Disponibilità liquide al 30 giugno	74	402

NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CHIUSA AL 30 GIUGNO 2019

La presente nota alla situazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019 è stata predisposta tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. Per gli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi di redazione si rimanda a quanto commentato in maggiore dettaglio al successivo paragrafo "Applicazione dei nuovi principi contabili OIC" della presente Nota Integrativa.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale consolidato, e del Rendiconto Finanziario consolidato sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2018; quanto al Conto Economico consolidato, sono indicati i corrispondenti valori al 30/06/2018. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

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

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

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

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

Il Gruppo non è soggetto a direzione e coordinamento.

La presente relazione semestrale consolidata è sottoposta a revisione contabile volontaria da parte della società di revisione Mazars Italia S.p.A.

Principi e Area di consolidamento

La relazione finanziaria al 30 giugno 2019 include la capogruppo Invest S.p.A. (nel seguito anche "Invest" o "Capogruppo"), nonché le partecipate indicate nell'allegato 1, "Partecipazioni e area di consolidamento". Il perimetro di consolidamento è rappresentato dalla seguenti società:

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

Principi di consolidamento

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

- 1) le società in cui un'altra società dispone della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria;
 - 2) le società in cui un'altra società dispone di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria;
 - 3) le società che sono sotto influenza dominante di un'altra società in virtù di particolari vincoli contrattuali con essa.
- Ai fini dell'applicazione dei numeri 1) e 2) si computano anche i voti spettanti a società controllate, a società fiduciarie e a persona interposta: non si computano i voti spettanti per conto di terzi.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere. Le relazioni finanziarie oggetto di consolidamento sono redatti al 30 giugno 2018, ovvero

alla data di riferimento della relazione finanziaria semestrale, e sono generalmente quelli appositamente predisposti e approvati dagli Organi Amministrativi delle singole società, opportunamente rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo. Non sono incluse nella relazione semestrale le controllate inattive o che generano un volume di affari non significativo, in quanto la loro incidenza sui valori della relazione semestrale del Gruppo non è rilevante. Le società controllate escluse dall'area di consolidamento sono valutate al costo, ridotto per perdite di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nel futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute.

Il metodo di consolidamento prevede che:

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

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

Inoltre si precisa che:

- sono stati valutati separatamente gli elementi eterogenei, ove presenti, ricompresi nelle singole voci;
- sono stati indicati soltanto gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio e si è tenuto conto dei proventi, oneri, rischi e perdite di competenza economica indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- la struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico rispecchia il disposto del Codice Civile. Si è tenuto conto delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo del 17 gennaio 2003, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, che ha introdotto anche nuove voci negli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico;
- non sono state effettuate compensazioni di partite e deroghe, in quanto non ritenute necessarie, rispetto alle disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile;
- non sono state operate rivalutazioni monetarie e non sono stati effettuati accantonamenti e rettifiche di valore esclusivamente in applicazione di norme tributarie;

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

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione adottati per la redazione della presente Relazione finanziaria semestrale consolidata.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate per la redazione della presente relazione sono le seguenti:

- | | |
|------------------------------------|-----|
| - Impianti e Macchinari: | 10% |
| - Altre Immobilizzazioni Materiali | 20% |
| - Fabbricati | 3% |

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

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

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in joint venture sono valutate con il metodo del patrimonio netto mentre le partecipazioni in altre imprese sono valutate con il metodo del costo.

Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto

Le partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto sono iscritte inizialmente al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. Gli oneri accessori sono costituiti da costi di intermediazione bancaria e finanziaria, ovvero commissioni, spese e imposte.

In sede di prima rilevazione, il costo di acquisto della partecipazione è confrontato con il valore della corrispondente quota del patrimonio netto riferito alla data di acquisizione o, in alternativa, risultante dall'ultimo bilancio della partecipata.

In presenza di una differenza iniziale positiva, se la stessa è riconducibile a maggiori valori dell'attivo dello stato patrimoniale della partecipata, valutati a valori correnti, o alla presenza di avviamento, la partecipazione è iscritta al costo di acquisto comprensivo di tale differenza iniziale positiva. Diversamente, la partecipazione è oggetto di svalutazione e tale differenza è imputata a conto economico nella voce "svalutazioni di partecipazioni".

In presenza di una differenza iniziale negativa, se la stessa è riconducibile al compimento di un buon affare, la partecipazione è iscritta al maggior valore del patrimonio netto rettificato della partecipata rispetto al prezzo di costo, iscrivendo quale contropartita una riserva di patrimonio netto non distribuibile. Qualora la differenza iniziale negativa sia dovuta invece alla presenza di attività iscritte per valori superiori al loro valore recuperabile o passività iscritte ad un valore inferiore al loro valore di estinzione o, ancora, alla previsione di risultati economici sfavorevoli, la partecipazione è inizialmente iscritta per un valore pari al costo sostenuto e tale differenza rappresenta un "Fondo per rischi e oneri futuri". Tale fondo, memorizzato extra-contabilmente, è utilizzato negli esercizi successivi a rettifica dei risultati della partecipata in modo da riflettere le ipotesi assunte all'atto dell'acquisto.

Ai fini della valutazione con il metodo del patrimonio netto sono utilizzati i bilanci d'esercizio al 31 dicembre 2016 approvati dalle rispettive assemblee delle partecipate, o i progetti di bilancio formalmente redatti dagli organi amministrativi delle partecipate, qualora non sia ancora intervenuta l'approvazione da parte dell'assemblea.

Il risultato (utile o perdita) d'esercizio risultante dal bilancio della partecipata ed il relativo patrimonio netto sono soggetti alle stesse rettifiche previste in caso di consolidamento. Il risultato di bilancio della partecipata, al termine di tali rettifiche, è portato a variazione del valore della partecipazione in misura corrispondente alla frazione di capitale posseduto con contropartita il conto economico mentre i dividendi percepiti sono portati a riduzione del valore della partecipazione. Le variazioni del patrimonio netto della partecipata che non hanno concorso alla formazione del suo risultato economico dell'esercizio determinano un aumento o riduzione del valore della partecipazione, e della apposita riserva non distribuibile, senza imputazione nel conto economico. Nel caso in cui il valore della partecipazione diventi negativo per effetto delle perdite, la partecipazione viene azzerata e, qualora la Società sia legalmente o altrimenti impegnata al sostegno della partecipata, le perdite eccedenti l'azzeramento sono contabilizzate tra i fondi per rischi e oneri.

Nel rispetto dell'art. 2426 del Codice Civile, negli esercizi successivi, le plusvalenze derivanti dall'applicazione del metodo del patrimonio netto sono iscritte in una riserva non distribuibile per l'ammontare non assorbito dalla eventuale "perdita propria" della partecipante. I dividendi percepiti dalle partecipate rendono disponibile una corrispondente quota di tale riserva.

In presenza di perdite durevoli di valore la partecipazione è svalutata anche nei casi in cui ciò comporti la necessità di iscrivere la stessa ad un importo inferiore a quello determinato applicando il metodo del patrimonio netto.

Partecipazioni valutate con il metodo del costo

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

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

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

Titoli di debito

I titoli di debito sono inizialmente iscritti al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono rappresentati dai costi di transazione, vale a dire i costi marginali direttamente attribuibili

all'acquisizione. I titoli di debito sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui gli effetti derivanti dall'applicazione di tale criterio non siano rilevanti o i flussi di liquidità prodotti dai titoli non siano determinabili.

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

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

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

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

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

PERDITE DUREVOLI DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

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

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

RIMANENZE

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

I costi sostenuti sono eventualmente rettificati nella relazione finanziaria semestrale del maggior valore attribuito in sede di allocazione della differenza tra prezzo di acquisto della partecipazione e la frazione di pertinenza del valore netto contabile delle attività e passività acquisite, ritenuto recuperabile tramite i risultati economici attesi dell'iniziativa. Qualora i costi iscritti in bilancio, maggiorati di quelli da sostenere, appaiano superiori alla valutazione a prezzi correnti del bene che si sta valorizzando, si procede ad una opportuna svalutazione.

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

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

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

I costi di commessa includono: tutti i costi che si riferiscono direttamente alla commessa, i costi che sono attribuibili all'attività di commessa in generale e che possono essere allocati alla commessa stessa, oltre a qualunque altro costo che può essere specificatamente addebitato al committente sulla base delle clausole contrattuali. Nell'ambito dei costi sono inclusi anche quelli pre-operativi, ossia i costi sostenuti nella fase iniziale del contratto prima che venga iniziata

l'attività commissionata, quelli post-operativi, che si sostengono dopo la chiusura della commessa ed infine i costi per eventuali servizi e prestazioni da eseguire dopo il completamento delle commesse.

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

CREDITI

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

Per i crediti maturati al 31/12/2016 la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato. Per i crediti sorti nel presente periodo la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato poiché gli stessi risultano esigibili entro 12 mesi.

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

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

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

RATEI E RISCOINTI

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

I risciolti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

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

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

PASSIVO

FONDI PER RISCHI ED ONERI

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

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

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

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

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

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso. La passività per TFR è pari a quanto si

sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro già cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

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

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

DEBITI

Per i debiti maturati al 31/12/2016 la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato. Per i debiti sorti nel presente periodo la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato poiché gli stessi risultano esigibili entro 12 mesi.

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

RICAVI E COSTI

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

IMPOSTE SUL REDDITO

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

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

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

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO - ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Valore netto al 31/12/2018	Incrementi / (Decrementi) netti	Valore netto al 30/06/2018
Costi impianto e ampliamento	29		29
Totale	29		29

Le immobilizzazioni immateriali sono esposte al netto degli ammortamenti, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati. La variazione della voce Costi di Impianto e di Ampliamento, è dovuta all'ammortamento delle spese di costituzione delle controllata Angizia s.r.l..

Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Valore netto al 31/12/2018	Incrementi / (Decrementi) netti	Valore netto al 30/06/2019
Terreni e fabbricati	6.010		6.010
Altri beni	4	(1)	3
Immobilizzazioni in corso e acconti	8.926		8.926
Totale	14.936	(1)	14.935

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

La voce Terreni e Fabbricati comprende le due unità immobiliari siti in Roma in Via Giulia e Via Sesto Rufo detenute dalla controllata MC Real Estate S.p.A..

La voce Immobilizzazioni in corso e acconti pari ad euro 8.926 migliaia si riferisce al valore degli asset detenuti dalla controllata al 100%, Angizia S.r.l.. Nello specifico, la voce si riferisce alla valorizzazione di contratti di leasing relativi ad immobili siti nel comune di Palermo e nel comune di Acireale. Tali contratti, pervenuti prima alla IMVEST S.p.A. mediante conferimento avvenuto nel 2010 da parte del socio di minoranza ISINVEST 1 S.r.l., e successivamente alla Angizia S.r.l., mediante conferimento avvenuto nel 2014, sono stati valorizzati nell'ambito dello stesso conferimento tramite apposita perizia che ne ha stimato il valore, in base alle prospettive di redditività degli immobili lungo la durata del contratto locazione, al netto dei debiti residui riferiti al contratto di locazione stesso. Si specifica che a causa di problematiche legate all'accettazione, da parte della società locatrice, del mutamento di controparte nella relazione contrattuale, i contratti conferiti nel corso del 2010 risultano essere ancora intestati alla ISINVEST 1 S.r.l..

Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	valore netto al 31/12/2018	Incrementi / (Decrementi) netti	valore netto al 30/06/2019
Partecipazioni in:			
imprese collegate	10		10
altre imprese			
Altri titoli			
Totale	10		10

La voce Partecipazioni in imprese collegate ammonta ad euro 10 migliaia e comprende in particolare:

- Domus Licinia S.c.a.r.l. per euro 5 migliaia,
- Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. per euro 5 migliaia,

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Descrizione	Valore netto al 31/12/2018	Incrementi/Decrementi	Valore netto al 30/06/2019
Iniziative Immobiliari:			
- Prodotti in corso di realizzazione	1.694	(392)	1.059
Totale	1.694	(392)	1.059

La voce Rimanenze alla chiusura dell'esercizio è composta esclusivamente dagli immobili in Sicilia della Angizia S.r.l. per un valore di euro 1.059 migliaia e si è incrementata del valore delle rimanenze relative all'iniziativa immobiliare in Bologna "Via Barozzi" sviluppata dalla Capogruppo.

Crediti

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

<i>Descrizione</i>	31.12.2018	Incrementi/Decrementi	30.06.2019
Verso clienti	779	255	1.034
- entro 12 mesi	779	255	1.034
Verso imprese collegate	210	(133)	77
- entro 12 mesi	210	(133)	77
Tributari	116	(7)	109
- entro 12 mesi	116	(7)	109
Imposte anticipate	204	-	204
- entro 12 mesi	204	-	204
Verso altri	893	50	943
- entro 12 mesi	893	50	943
Totale	2.202	165	2.367

La voce Crediti verso clienti si riferisce ai crediti della Capogruppo rilevati verso il cliente AIC per euro 745 migliaia relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A., ad altri crediti per la cessione di immobili e risulta incrementato del credito di 255 migliaia di euro maturato dalla controllata MC Real Estate S.p.A. per gli immobili concessi in locazione.

La voce Crediti verso imprese collegate si riferisce ai crediti verso le società collegate. Segnatamente verso le società Domus Tiburtina e Domus Liciniae come indicato nel dettaglio della posizione di credito/debito verso parti correlate, nonché ai crediti verso la collegata Demofonte S.r.l. controllata dalla Meti Capital S.p.A..

La voce Imposte anticipate ammonta ad euro 204 migliaia e fa principalmente riferimento alle imposte anticipate rilevate nel bilancio della Capogruppo.

La voce Crediti verso altri

La Voce euro 306 migliaia che è pari al debito rilevato da Invest nei confronti di Astrim alla data di chiusura dell'esercizio precedente. E' inoltre opportuno evidenziare che, a seguito di quanto determinato con l'Accordo di datio in solutum e della definizione di ogni rapporto nascente dal Prestito Obbligazionario Invest S.p.A. 5% 2013-2018, gli amministratori della Società intendono rinunciare a qualsivoglia azione di recupero dei crediti maturati verso Astrim in relazione ai proventi finanziari su descritti. L'incremento della voce crediti verso altri accoglie la variazione intervenuta nei crediti verso la Astrim S.p.A. per effetto dell'accollo degli interessi di periodo nei confronti del detentore del Prestito obbligazionario "Invest 5% 2013-2018" che come sopra rappresentato ha costituito, nel periodo intercorso tra la chiusura dell'esercizio in rassegna e la redazione della presente, oggetto dell'accordo di Datio in solutum che ne ha

determinato l'estinzione. L'altra componente significativa dell'incremento di periodo è relativa agli interessi maturati sul prestito obbligazionario SET che ha un rendimento dell'uno per cento sul valore nominale di euro 31 milioni.

IV) Disponibilità Liquide

Descrizione	31/12/2018	Incrementi / Decrementi	30/06/2019
1) Depositi bancari	402	(328)	74
2) Cassa Assegn1			
3) Denaro e valori in cassa			
Totale	402	(328)	74

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

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

D) Ratei e Risconti

Descrizione	31/12/2018	Incrementi / Decrementi	30/06/2019
1) Risconti Attivi	178	(18)	160
Totale	178	(18)	160

I ratei e risconti attivi rilevati in applicazione del principio di competenza ammontano al 30/06/2019 a 160 migliaia di euro.

STATO PATRIMONIALE – PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Descrizione	Valore netto al 31/12/2018	Variazioni	Valore netto al 30/06/2019
Capitale	13.144		13.144
Altre Riserve			
Utile /(Perdite) a nuovo e Riseva da cons.	(363)	(2.430)	(2.793)
Utile / (Perdita) d'esercizio	(2.426)	2.558	132
Totale Patrimonio Netto di Gruppo	10.355	128	10.483

Le variazioni nelle componenti del patrimonio netto sono state illustrate, in maggior dettaglio, nel prospetto presentato in Allegato 4 al presente bilancio.

Capitale sociale

Il capitale sociale della Società al 30 giugno 2019 ammonta a euro 13.144 migliaia e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo.

Il raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato dell'esercizio della Capogruppo e quelli risultanti dalla Relazione finanziaria semestrale è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	30 giugno 2019	
	Risultato esercizio	Patrimonio Netto
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come da bilancio d'esercizio della Invest S.p.A.	4	11.052
Eliminazione valori di carico partecipazioni		(8.993)
Risultato di esercizio delle altre società consolidate	128	
Patrimonio netto delle altre società consolidate		12.729
Altre rettifiche di consolidamento		(4.301)
Patrimonio Netto e Risultato di pertinenza del Gruppo	132	10.487
Patrimonio netto e risultati di competenza di terzi		
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come da Bilancio Consolidato del Gruppo Invest	132	10.487

FONDI PER RISCHI E ONERI

Descrizione	31 dicembre 2018	Incrementi/Decrementi	30/06/2019
Fondo imposte differite	1.893		1.893
Altri fondi			
TOTALE FONDO RISCHI ED ONERI	1.893		1.893

La voce Fondo imposte differite è interamente composta dalle imposte differite calcolate sui plusvalori emersi dalla valorizzazione di contratti di leasing relativi ad immobili siti nel comune di Palermo e nel comune di Acireale pervenuti alla IMVEST S.p.A. mediante conferimento, avvenuto nel 2010, da parte del socio di minoranza ISINVEST 1 S.r.l. ed oggi conferiti alla Angizia S.r.l.

Entrambe le voci risultano invariate rispetto al bilancio chiuso al 31/12/2018.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato al 30 giugno 2019 risulta pari ad euro 8 migliaia ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente della controllata Angizia S.r.l.

DEBITI

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

<i>Descrizione</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>Incrementi/Decrementi</i>	<i>30.06.2019</i>
Debiti verso Soci per finanziamenti	13	-	13
- entro 12 mesi	13	-	13
Debiti verso banche	156	(29)	127
- entro 12 mesi	156	(29)	127
Debiti verso altri finanziatori	844	-	844
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	844	-	844
Debiti verso fornitori	1.046	(426)	620
- entro 12 mesi	1.046	(426)	620
Debiti verso imprese collegate	480	(193)	287
- entro 12 mesi	480	(193)	287
Debiti tributari	782	66	848
- entro 12 mesi	782	66	782
Debiti verso istituti di previdenza	82	9	91
- entro 12 mesi	82	9	91
Altri debiti	3.381	(17)	3.364
- entro 12 mesi	2.269	(17)	2.252
- oltre 12 mesi	1.112		1.112
Totale	- 6.784	- (590)	- 6.194

La voce Debiti verso banche al 30 giugno 2019, è composta da debiti di breve periodo sui conti correnti bancari.

La voce Debiti verso altri finanziatori al 30 giugno 2019 accoglie l'ammontare dei debiti in capo alla controllata Angizia S.r.l. relativi a contratti di finanziamento ancora formalmente intestati alla società conferitaria del ramo di immobili detenuti dalla società ed ancora non formalmente voltutari.

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 620 migliaia ed esprime i debiti verso i fornitori terzi della Capogruppo e delle controllate.

La voce Debiti verso imprese collegate, pari ad euro 287 migliaia fa riferimento ai debiti della Capogruppo verso le altre società collegate.

La voce Debiti tributari, pari ad euro 848 migliaia si riferisce prevalentemente ai debiti IRES e IRAP della Capogruppo, ai debiti IVA della controllata Angizia S.r.l., e ad altri debiti residui per tributi locali e imposta di registro. Con riferimento ai debiti tributari si segnala che la Capogruppo ha aderito alla c.d. rottamazione ter e, alla data della presente, risulta in regola con i pagamenti previsti dal piano comunicato dall'Agente della Riscossione.

La voce Debiti verso istituti di previdenza, pari ad euro 91 migliaia si riferisce prevalentemente ai debiti INPS della controllata Angizia S.r.l.

La voce Altri debiti, fa riferimento principalmente ai debiti della controllata MC Real Estate S.p.A. relativi al mutuo ipotecario (con scadenza 31/03/2023) gravante su uno dei due immobili di proprietà della controllata. Al riguardo si specifica che tale debito è al momento rilevato nei confronti dell'attuale conduttore dell'immobile (Fimar S.p.A.) in

quanto la banca concedente non ha accettato il trasferimento dello stesso dalla Fimar S.p.A. alla MC Real Estate S.p.A..

Di seguito si riporta la situazione dei credi e debiti verso le Società Controllate e Collegate. Le posizioni di credito/debito verso le Controllate oggetto di consolidamento, sono state opportunamente elise.

Crediti/Debiti verso controllate iscritti nell'Attivo Circolante al 30/06/2019:

Controllate	Crediti	Debiti
Angizia	179.758	109.619
M.C. Real Estate	131.562	
TOTALE	312.320	109.619

Crediti/Debiti Costi/Ricavi verso collegate e altre parti correlate al 30/06/2019:

Partecipate e Altre parti correlate (in Euro)	Crediti	Debiti	Costi/Ricavi	
			Costi	Ricavi
Domus Tiburtina s.c.r.l.	10.149			
Domus Licinie s.c.r.l.	66.853	118.736		
Meti Capital S.p.A.		13.000		111.463*
Meti Capital S.p.A.(Demofonte)	40.000			
TOTALE	117.002	121.736		111.463

- Domus Licinia S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Stagni di Ostia in Roma.
- Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma. I crediti si riferiscono al riaddebito alla partecipata dei costi sostenuti da Imvest relativi al personale impiegato nel progetto.
- Meti Capital S.p.A. detiene una partecipazione nella Imvest S.p.a.. I costi, compresi quelli relativi alla Demofonte controllata della Meti Capital, si riferiscono all'iniziativa immobiliare in Bologna. Il credito ad una caparra corrisposta sull'iniziativa immobiliare in Genova e in Bologna "Via Galliera". Tra la voce dei Debiti verso Meti Capital S.p.A. è ricompreso un importo pari a 13 migliaia di euro per pagamenti a titolo di anticipazione effettuati dalla stessa in favore della Società.

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

La voce accoglie il saldo dei ratei passivi al 30 giugno 2019 in applicazione del principio di competenza.

IMPEGNI E GARANZIE

Descrizione	31/12/2018	Variazioni area di consolidamento	Altre Variazioni	30/06/2019
Garanzie Prestate				
- a favore di altri	1.500			1.500
Altri impegni				
- beni di terzi in locazione finanziaria	4.936	-	(187)	4.749
Totali	6.436		(187)	6.249

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

Gli Altri impegni si decrementano per effetto dei pagamenti dei canoni di leasing nel semestre da parte della controllata Angizia S.r.l.

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il Valore della Produzione ammonta a euro 1.488 migliaia di euro e si riferisce alle vendite degli immobili da parte della Capogruppo ed ai canoni attivi di locazione maturati da parte delle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A..

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

L'ammontare dei costi della produzione è di euro 695 migliaia ed è di seguito dettagliato:

Descrizione	30/06/2018	30/06/2019	Variazione
Materiale prime, sussidiarie, di consumo e merci			
Servizi	297	375	78
Godimento di beni di terzi	144	218	74
Per il personale	31	37	6
Ammortamenti e svalutazioni	4		(4)
Oneri diversi di gestione	114	22	(92)
Variazione delle rimanenze		629	629
Totale Costi della Produzione	591	1.284	691

Costi per Servizi

Tale voce comprende principalmente costi per servizi connessi alle attività operative della Società.

Costi per godimento di beni di terzi

La voce, pari a euro 218 migliaia comprende prevalentemente fitti passivi e canoni di leasing in capo alla Angizia S.r.l..

Costi per il personale

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

Ammortamenti e svalutazioni

La voce comprende le quote di ammortamento relative al periodo in rassegna.

Oneri diversi di gestione

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

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Il dettaglio degli Oneri e Proventi finanziari è il seguente:

Descrizione	30/06/2018	30/06/2017	Variazione
Altri proventi finanziari:			
proventi diversi dai precedenti:			
- altri)
Interessi passivi ed altri oneri finanziari:			
- altri	(4)	(4)	
Totale Proventi e Oneri finanziari	(4)	(4)	

Gli interessi passivi ed altri oneri finanziari sono composti dagli interessi sui finanziamenti in essere sulle società controllate.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte correnti si riferiscono principalmente agli oneri IRES e IRAP per migliaia di euro determinate per il periodo in rassegna.

Altre informazioni richieste dalla vigente normativa

Andamento della gestione

L'andamento della gestione del periodo in rassegna si è incentrato sul consolidamento delle iniziative avviate nel precedente esercizio da parte della Capogruppo. Sono state finalizzate le vendite dell'immobile sito in Bologna, composto da più unità immobiliari. La Società ha altresì sottoscritto un contratto preliminare di acquisto per un altro immobile (anch'esso formato da più unità immobiliari) sito in Bologna versando la relativa caparra. E' in corso di lavorazione l'iniziativa immobiliare per la realizzazione di numero quindici box auto situati in Genova ed è prevedibile che le vendite degli stessi potrà essere completata entro il 31/12/2019.

La Capogruppo ha proseguito nella dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, di cui si prevede di completare la cessione entro la chiusura dell'esercizio 2019.

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

Fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo in esame

Non si segnalano fatti di rilievo intervenuti tra la chiusura del periodo in esame e la data della presente relazione.

Si informa inoltre che:

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

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

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

Roma, il 27 settembre 2019

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato