



invest

**BILANCIO
INTERMEDIO CONSOLIDATO
30 GIUGNO 2022**

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: IMVEST SPA
Sede: VIA GIUSEPPE PISANELLI N.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 SPA
Paese della capogruppo: ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 30/06/2022

Stato Patrimoniale Consolidato

	30/06/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	22.068	10.852
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	82
7) altre	30.402	-
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>52.470</i>	<i>10.934</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-

	30/06/2022	31/12/2021
1) terreni e fabbricati	4.389.780	4.395.054
2) impianti e macchinario	2.100	1.693
4) altri beni	119.721	10.207
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	49.455
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>4.511.601</i>	<i>4.456.409</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
b) imprese collegate	10.000	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>4.574.071</i>	<i>4.477.343</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	123.195	377.331
4) prodotti finiti e merci	435.065	382.043
5) acconti	40.000	20.000
<i>Totale rimanenze</i>	<i>598.260</i>	<i>779.374</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	98.145	91.058
esigibili entro l'esercizio successivo	98.145	91.058
3) verso imprese collegate	210.507	210.507
esigibili entro l'esercizio successivo	210.507	210.507
5-bis) crediti tributari	81.170	83.185
esigibili entro l'esercizio successivo	81.170	83.185
5-ter) imposte anticipate	201.726	201.726
5-quater) verso altri	700.899	605.066
esigibili entro l'esercizio successivo	700.899	605.066
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<i>Totale crediti</i>	<i>1.292.447</i>	<i>1.191.542</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	1.262.688	438.073
3) danaro e valori in cassa	10.283	6.822
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>1.272.971</i>	<i>444.895</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>3.163.678</i>	<i>2.415.811</i>

	30/06/2022	31/12/2021
D) Ratei e risconti	139.372	4.654
<i>Totale attivo</i>	<i>7.877.121</i>	<i>6.897.808</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto	602.526	370.777
I - Capitale	17.719.436	16.933.942
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	281.290	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva di consolidamento	(27.941)	(85.967)
Varie altre riserve		3
<i>Totale altre riserve</i>	<i>(27.941)</i>	<i>(85.964)</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(11.179.028)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(835.032)	(5.298.173)
Totale patrimonio netto di gruppo	602.526	370.777
Totale patrimonio netto consolidato	602.526	370.777
Totale patrimonio netto	602.526	370.777
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	7.000	7.000
2) per imposte, anche differite	610.099	610.099
4) altri	420.151	420.151
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>1.037.250</i>	<i>1.037.250</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	9.341	3.645
D) Debiti		
2) obbligazioni convertibili	540.000	310.000
esigibili entro l'esercizio successivo	540.000	310.000
4) debiti verso banche	2.047.211	2.047.211
esigibili entro l'esercizio successivo	2.047.211	1.978.157
5) debiti verso altri finanziatori	368.036	69.054
esigibili entro l'esercizio successivo	368.036	82.680
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	82.680
6) acconti	2.937	1.856
esigibili entro l'esercizio successivo	2.937	1.856
7) debiti verso fornitori	480.124	453.125
esigibili entro l'esercizio successivo	480.124	453.125
10) debiti verso imprese collegate	272.991	272.991

	30/06/2022	31/12/2021
esigibili entro l'esercizio successivo	272.991	272.991
12) debiti tributari	1.782.949	1.585.460
esigibili entro l'esercizio successivo	1.689.566	1.572.876
esigibili oltre l'esercizio successivo	93.383	12.584
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	117.497	127.824
esigibili entro l'esercizio successivo	117.497	127.824
14) altri debiti	563.551	591.720
esigibili entro l'esercizio successivo	539.652	586.869
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.899	4.851
<i>Totale debiti</i>	<i>6.175.296</i>	<i>5.472.867</i>
E) Ratei e risconti	52.708	13.269
<i>Totale passivo</i>	<i>7.877.121</i>	<i>6.897.808</i>

Conto Economico Consolidato

	30/06/2022	30/06/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.572.770	654.954
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(465.112)	459.600
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	-	29.894
altri	19.363	862
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>19.363</i>	<i>30.756</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>1.127.021</i>	<i>1.145.310</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	372.556	551.418
7) per servizi	732.313	547.053
8) per godimento di beni di terzi	265.873	189.459
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	101.344	47.937
b) oneri sociali	27.213	20.004
c) trattamento di fine rapporto	5.725	3.080

	30/06/2022	30/06/2021
<i>Totale costi per il personale</i>	134.282	71.021
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.241	1.781
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	10.265	2.054
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	-	255.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	16.506	258.835
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(73.006)	-
14) oneri diversi di gestione	403.270	112.946
<i>Totale costi della produzione</i>	1.851.794	1.730.732
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(724.773)	(585.422)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	-	3
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	-	3
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	-	3
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	57.489	175.491
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	57.489	175.491
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	(57.489)	(175.488)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(782.262)	(760.910)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.041	15
imposte relative a esercizi precedenti	40.729	-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	52.770	15
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(835.032)	(760.925)
Risultato di pertinenza del gruppo	(835.032)	(760.925)

Rendiconto finanziario consolidato, metodo indiretto

	Importo al 30/06/2022	Importo al 30/06/2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(835.032)	(760.925)
Imposte sul reddito	52.770	15
Interessi passivi/(attivi)	57.489	175.488
(Dividendi)		
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(724.773)</i>	<i>(585.422)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		3.080
Ammortamenti delle immobilizzazioni	19.904	3.835
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	6.586	
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>26.490</i>	<i>6.915</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(698.283)</i>	<i>(578.507)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	181.114	(459.600)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(7.087)	(159.597)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	26.999	344.772
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(134.718)	(5.691)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	39.439	(12.194)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	66.253	(363.234)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>172.000</i>	<i>(655.544)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(526.283)</i>	<i>(1.234.051)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(57.489)	(175.488)
(Imposte sul reddito pagate)	(52.770)	(55.709)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		(6.306)
Altri incassi/(pagamenti)	(890)	
Totale altre rettifiche	(111.149)	(126.085)

	Importo al 30/06/2022	Importo al 30/06/2021
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(637.432)	(1.360.136)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(118.125)	(1.831)
Disinvestimenti	51.511	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(92.961)	
Disinvestimenti	42.943	
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		90
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		109.746
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(116.632)	108.005
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	69.054	(49.062)
Accensione finanziamenti	515.356	388.000
(Rimborso finanziamenti)	(69.054)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.066.784	1.025.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.582.140	1.842.381
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	828.076	590.251
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	
Disponibilità liquide a fine esercizio		38.259
Depositi bancari e postali	1.262.688	
Danaro e valori in cassa	10.283	
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.272.971	628.510
Differenza di quadratura		

IMVEST SPA

Sede legale: VIA GIUSEPPE PISANELLI N.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 30/06/2022

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 SPA		Holding			
IMVEST SHORT RENT SRL	IMVEST SPA	Controllata	Diretto	100,00	100,00
M.C. REAL ESTATE SPA	IMVEST SPA	Controllata	Diretto	100,00	100,00
IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST SPA	Controllata	Diretto	100,00	100,00

Tutte le imprese appartenenti al gruppo alla data di riferimento del bilancio consolidato sono state incluse nell'area di consolidamento

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 SPA	VIA GIACOMO LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
IMVEST SHORT RENT SRL	IMVEST SPA	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.358.726
M.C. REAL ESTATE SPA	IMVEST SPA	Viale Parioli 47/A 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 semestrali, con riferimento alla data del 30/06/2022 delle società appartenenti al gruppo formulati dai rispettivi organi amministrativi osservando le prescrizioni previste del principio contabile OIC 30.

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.

In riferimento a quanto previsto dal secondo periodo dell'art. 32, comma 1 del D.lgs. 127/91 si evidenzia che non sono state apportate modifiche alla struttura e al contenuto dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario non ricorrendo i presupposti dall'art. 29, comma 2 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
Partecipaz Invest DiRE (IMVEST SPA)	-	10.000,00
Capitale sociale	10.000,00	-
Perdita portata a nuovo (IMVEST-DIRE S.R.L.)	-	1.373,00
f.do sval partecipaz. Invest DiRe Srl (IMVEST SPA)	908,88	-
f.do sval partecipaz. Invest DiRe Srl (IMVEST SPA)	1.373,00	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	908,88
	12.281,88	12.281,88
Partecip.Imvest Short Rent (IMVEST SPA)	-	8.058.725,00
Capitale sociale	7.358.725,87	-
Riserva legale	9.446,00	-
Riserva copertura perdite	700.000,00	-
Utile portato a nuovo	179.466,86	-
Perdita portata a nuovo es. precedenti (IMVEST SHORT RENT SRL)	-	623.438,34
Perdita a nuovo 2020 ex art.6 DL 23/2020 (IMVEST SHORT RENT SRL)	-	3.736.862,08
Perdita portata a nuovo art.6 DL 23/2020	-	3.815.278,99
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	100.000,00
f.do sval.partecip_ Invest Short Rent Srl (IMVEST SPA)	8.058.725,00	-
Riserva da Consolidamento	27.940,68	-
Riserva di capitale c/conferimento	45.184,00	-
Avviamento	-	45.184,00
F.do ammortamento avviamento	2.241,13	-
Amm.to civilistico avviamento	-	2.241,13

	16.381.729,54	16.381.729,54
Partecip.M.C. Real Estate S.p.A. (IMVEST SPA)	-	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 SPA)	-	6.114.765,52
Perdita portata a nuovo (M.C. REAL ESTATE SPA)	-	1.828.494,51
f.do sval.partecipaz_Mc Real Estate (IMVEST SPA)	1.854.394,67	-
Sval.partec.met.pat.netto (solo cons.)	-	25.900,30
Differenza di arrotondamento all' EURO	0,12	-
	10.004.771,70	10.004.771,70
IMVEST SHORT RENT SRL (IMVEST SPA)	-	95.286,19
Fatture da emettere a controllate	-	11.692,21
crediti vs contr.Finanz.Angizia srl entr (IMVEST SPA)	-	807.288,24
crediti vs Mc Real oltre (IMVEST SPA)	-	131.682,16
crediti vs invest short rent (IMVEST SPA)	-	63.400,65
Avanzo C/conferimento (IMVEST SPA)	-	14.938,58
Debito vs Angizia srl (IMVEST SPA)	127.427,83	-
V/IMVEST SPA (IMVEST SHORT RENT SRL)	-	127.427,83
IMVEST SPA (IMVEST SHORT RENT SRL)	95.353,29	-
Finanziamenti da controllanti (IMVEST SHORT RENT SRL)	807.288,24	-
Deb. impr. controllanti <12mesi (M.C. REAL ESTATE SPA)	131.562,12	-
Fatture da ricevere da controllanti (M.C. REAL ESTATE SPA)	11.692,21	-
DEB. vs controllanti <12mesi-Imvest Spa (IMVEST SHORT RENT SRL)	63.400,65	-
DEB. vs controllanti <12mesi-Imvest Spa (IMVEST SHORT RENT SRL)	14.938,58	-
Debiti diversi verso impr. controllanti (M.C. REAL ESTATE SPA)	120,00	-
Partite commerciali attive da liquidare	-	67,06
	1.251.782,92	1.251.782,92

Criteri 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
Costi di sviluppo	5 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 con il consenso del Collegio Sindacale 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 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 e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

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

Per i crediti iscritti nell'attivo circolante è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, codice civile, pertanto è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

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

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 valore di presumibile realizzo ed è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

La società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato, essendo 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 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.

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

Per i debiti è stata verificata l'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, ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, codice civile, pertanto, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale di estinzione. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in

referimento 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.

Continuità Aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio della Capogruppo chiuso al 31 dicembre 2020, tenutasi il 25 giugno 2021, 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 eccipito 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.

Con riguardo alla perdita registrata, come risultante dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 approvato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 14 luglio 2022, non versando la Società nelle condizioni di cui agli artt. 2446 e 2447 del codice civile, la suddetta Assemblea ha deliberato il riporto a nuovo di tale perdita.

In linea con le politiche gestionali imposte nei precedenti periodi ed in previsione del consolidamento della clientela e l'acquisizione di nuovi mercati di sbocco attraverso iniziative volte ad un rafforzamento dell'organizzazione commerciale, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate.

Nell'ottica di una crescita organica e funzionale del Gruppo, al fine di migliorare e rendere più sistematica l'articolazione delle attività svolte al suo interno, garantendo una maggiore efficienza, anche nell'utilizzo delle risorse, con conseguente ottimizzazione dei costi, e nell'ottica, altresì, dello sviluppo futuro delle attività esercitate dal Gruppo, volto ad un allargamento delle medesima ad attività connesse ed accessorie, è stato avviato e prosegue il processo di riorganizzazione, che ha già visto il trasferimento dell'attività di "Short Rent", mediante conferimento del ramo d'azienda, in favore della controllata al 100% Angizia S.r.l., con conseguente cambio di denominazione sociale della stessa in "Imvest Short Rent" (come già come comunicato in data 28 dicembre 2021, per cui gli effetti contabili decorrono dal 10 gennaio 2022, data di deposito dell'atto presso la CCIAA).

Si evidenzia, inoltre, che, sempre con l'obiettivo di proseguire lo sviluppo strategico del Gruppo, anche mediante sinergie e partnership con soggetti terzi interessati ad investire nella crescita del Gruppo, è intenzione del Consiglio di Amministrazione procedere all'esecuzione, anche in diverse tranches, della delega allo stesso conferita dall'Assemblea straordinaria del 30 giugno 2021, e dunque procedere a potenziali operazioni sul capitale, entro i limiti e l'importo massimo definiti dalla delega stessa, che permettano l'ingresso di soggetti terzi di comprovata esperienza nel settore immobiliare e finanziario, e dunque ritenuti fortemente strategici per lo sviluppo della Società, anche nell'ottica dell'opportunità di sviluppare eventuali sinergie e/o attività congiunte che potrebbero avere effetti positivi sui risultati economici futuri della Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 10 giugno 2022, in esecuzione parziale della delega del 30 giugno 2021, ha deliberato 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.

Tale aumento di capitale è stato sottoscritto da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd (gli "Investitori"), in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione per un importo

pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentaduemila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare.

Si segnala, inoltre, che successivamente alla chiusura del semestre, in data 19 luglio 2022 la Società ha emesso n. 15.000.000 di azioni ordinarie per conversione di n. 30 obbligazioni dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 150.000, relative alla tranche 15 (parziale) del prestito obbligazionario *cum warrant* esclusivamente riservato alla sottoscrizione di European High Growth Opportunities Securitization Fund (l'“Investitore”), come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 28 luglio 2022, stante l'accordo di investimento sottoscritto con il suddetto Investitore in data 10 luglio 2022. (il “POC”).

A riguardo, si precisa che in data 11 luglio 2022 l'accordo di investimento sottoscritto con l'Investitore è giunto a scadenza naturale, pertanto la Società si limiterà a concludere la conversione delle restanti obbligazioni relative alla quattordicesima e quindicesima tranche già richieste, concludendo pertanto l'operazione con la conversione di n. 15 tranche sulle complessive n. 20 oggetto del POC.

Il Consiglio di Amministrazione, peraltro, ha elaborato e approvato il nuovo piano industriale della IMVEST per il periodo 2022-2024 basato su un modello business per l'erogazione di servizi di “Real Estate integrati”, in aree di business su cui il Gruppo ha concentrato le proprie attività negli ultimi mesi, ed in particolare trading immobiliare, affitti brevi, ed agency, il tutto in grado già di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

In particolare, lo sviluppo strategico riguarderà il rafforzamento delle seguenti linee di business:

- **Trading & Asset Management:** la quale comprende le attività di trading di asset immobiliari commerciali e residenziali ad alta diversificazione e redditività;
- **Short/Long Rentals:** la quale attualmente comprende l'attività di gestione di affitti turistici localizzati sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare divenendo attività di gestione multi-asset di short-term rentals e affitti turistici, estesa su tutto il territorio nazionale;
- **Brokerage & Agency:** interamente dedicate all'erogazione di servizi di agency, brokerage e active management, 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.

Nel 2022 sono state poste in essere le seguenti operazioni:

- l'operazione immobiliare “Noverasco”, per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze, di cui alcune già acquistate e rivendute;
- l'operazione immobiliare “Il Salico” per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di una unità immobiliare residenziale e relative pertinenze

Inoltre, sono allo studio del Consiglio di Amministrazione nuove iniziative, non incluse nelle proiezioni alla base del nuovo piano, che, se ritenute opportune a seguito di attento vaglio dell'Organo Amministrativo, consentirebbero al Gruppo di conseguire ulteriori risultati economici positivi.

Si rappresenta che il Piano Industriale approvato dal Consiglio in data 26/05/2022 contiene dati previsionali che sono redatti sulla base di “*best-estimate assumptions*”, relative ad eventi futuri che il management si aspetta che si verificheranno, ed azioni che il management medesimo intende intraprendere nel momento in cui i dati previsionali vengono elaborati. I dati previsionali, tuttavia, sono elaborati sulla base di assunzioni ipotetiche, relative ad eventi futuri ed azioni del management, che non necessariamente si verificheranno, oppure dati previsionali elaborati sulla base sia di “*best estimate assumptions*” sia di assunzioni ipotetiche.

In particolare, la realizzazione del Piano prevede un aumento di capitale sociale, a oggi parzialmente realizzato come già rappresentato. Inoltre, si evidenzia che nel Piano è ipotizzata nell'arco dei prossimi 9 mesi la dismissione della partecipata MC Real Estate che pertanto uscirebbe dal perimetro del Gruppo. In alternativa, il management sta verificando la possibilità di cedere direttamente i beni di proprietà della partecipata, in modo tale da estinguere le posizioni debitorie in capo alla stessa e, quindi, recuperare gli eventuali surplus finanziari.

Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, si rappresenta che la consistenza di cassa alla data di redazione del presente bilancio consolidato semestrale, riveniente anche dai recenti aumenti di capitale, è in grado di sostenere la continuità aziendale.

Si evidenzia che, sulle unità immobiliari site in Roma, Via Giulia, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM nei confronti della M. C. Real Estate in virtù del mutuo fondiario concesso alla società FI Mar S.r.l. già Spa, che ha venduto gli immobili ipotecati alla Immobiliare Madonna della Neve S.p.A. che a sua volta alienava gli stessi immobili alla M.C. Real Estate S.p.A., la quale dichiarava di accollarsi il mutuo. Tuttavia, si rileva che, anche nell'ipotesi di mancata vendita della partecipazione MC Real Estate, il non incasso della prevista entrata finanziaria non avrà un impatto significativo sull'equilibrio finanziario di Gruppo. Tenuto conto dei valori dei beni immobili di proprietà della suddetta partecipata e la sua posizione debitoria complessiva, anche in caso di conclusione delle procedure esecutive in corso prima dell'ipotizzata cessione, il presumibile valore di realizzo dei suddetti beni immobili è superiore alla posizione debitoria, come attestato da perizie di un esperto indipendente e, pertanto, non è previsto un impatto finanziario negativo per il Gruppo anche in quest'ultima ipotesi, che non sia assorbito dalle disponibilità liquide.

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.

Eventuali ulteriori impatti sull'evoluzione futura della gestione aziendale dovranno essere rivalutati durante l'anno in corso anche alla luce dell'evoluzione e della durata della pandemia Covid-19, a livello nazionale e internazionale.

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, 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 al fine di eventualmente porre in capo le ideone attività di gestione.

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, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale, non prevedendosi significative incertezze.

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 € 6.241, 00 le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 52.470.

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

*Dettaglio composizione costi pluriennali**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.

Le immobilizzazioni immateriali sono esposte al netto degli ammortamenti, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati e ragguagliati al semestre di osservazione

Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	20.444	6.417	14.027	219
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to spese societarie	6.186-	4.565-	1.621-	36
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	4.190-	3.000-	1.190-	40
	Totale	22.068	10.852	11.216	

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento e dei relativi fondi di svalutazione ammontano ad euro 4.511.601

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
terreni e fabbricati	10.384.174	-	4.395.054	-	-	5.275	1	4.389.780
impianti e macchinario	1.830	137	1.693	564	-	157	-	2.100
altri beni	19.195	2.844	10.207	117.561	2.056	5.990	1-	119.721
immobilizzazioni in corso e acconti	49.455	-	49.455	-	49.455	-	-	-
Totale	10.454.654	2.981	4.456.409	118.125	51.511	11.422	-	4.511.601

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

La voce Terreni e Fabbricati comprende le unità immobiliari siti in Roma in Via Giulia e Via Sesto Rufo detenute dalla controllata MC Real Estate S.p.A. e dell'immobile di Acireale della controllata Imvest Short Rent S.r.l.

Gli incrementi per acquisizioni intervenuti nel corso del primo semestre del 2022 sono costituiti da mobili e arredi utilizzati presso la sede di Milano, i decrementi delle immobilizzazioni materiali in corso e acconti si riferiscono agli anticipi corrisposti negli esercizi precedenti per l'acquisto di detti mobili e arredi il cui trasferimento di rischi e benefici è avvenuto nel corso del periodo in commento.

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

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

Le aliquote di ammortamento dei cespiti materiali sono rappresentative della residua possibilità di utilizzazione, distinte per singola categoria.

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 diverse dalle iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, 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.).

Per quanto riguarda le partecipazioni valutate con il metodo del costo, si precisa quanto segue:

Descrizione	Dettaglio	2021	Variaz. assoluta	2022
III - Immobilizzazioni finanziarie				
	b) imprese collegate	10.000		10.000
	Totale	10.000	0	10.000

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

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

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l.	Roma	10.000	10.000	5.000	50,000	5.000
Domus Licinae S.c.a.r.l.	Roma	10.000	10.000	5.000	50,000	5.000
Totale						10.000

Crediti

Non sono presenti crediti immobilizzati.

Attivo circolante

Rimanenze

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>									
	Riman. prod.in corso lavoraz. e semilav.	579.627	114.458	-	-	570.890	123.195	456.432-	79-
	Totale	579.627	114.458	-	-	570.890	123.195	456.432-	
<i>prodotti finiti e merci</i>									
	Rimanenze di prodotti finiti	382.042	435.065	-	-	382.042	435.065	53.023	14
	Totale	382.042	435.065	-	-	382.042	435.065	53.023	
<i>acconti</i>									
	Anticipi acquisti per magazzino	20.000	20.000	-	-	-	40.000	20.000	100
	Totale	20.000	20.000	-	-	-	40.000	20.000	

Le rimanenze in corso di lavorazione sono costituite dagli immobili della Imvest Short Rent S.r.l. e si riferiscono a:

Immobili Palermo

- Negozio in via "VIA ISNELLO 7-9 : foglio 134, particella 275, sub. 29, Z.C.1, categoria C/1;

Parte dei decrementi si riferiscono alle vendite degli immobili da parte delle Procedure Esecutive e si riferiscono al sub 56 di Acireale.

Le variazioni in aumento intervenute nel periodo si riferiscono principalmente all'acquisto delle unità immobiliari site nel Comune di Opera nell'ambito dell'operazione immobiliare Noverasco ed agli interventi edilizi di riqualificazione effettuati sugli stessi e sugli immobili siti in Genova, via Montallegro.

Le variazioni in diminuzione si riferiscono alla vendita di alcuni immobili nell'ambito dell'operazione Noverasco e di alcuni immobili siti in Genova, via Montallegro

Gli acconti sono riferiti alla nuova operazione immobiliare di Noverasco.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti iscritti nell'attivo circolante è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, codice civile; pertanto, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

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

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
verso clienti	91.058	98.145	7.087
verso imprese collegate	210.507	210.507	-
crediti tributari	83.187	81.170	(2.017)
imposte anticipate	201.726	201.726	-
verso altri	605.066	700.899	95.833
Totale	1.191.544	1.292.447	100.903

I crediti verso clienti sono principalmente composti:

-dal credito della Capogruppo verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l. euro 246 migliaia circa, SAE il cui importo residuo è tuttavia coperto dal Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allor quando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di *datio in solutum* perfezionato nell'esercizio 2017 rilevati verso il cliente AIC per euro 745 migliaia, relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A.

- dal credito della Capogruppo verso SAE il cui importo residuo è coperto Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allor quando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di *datio in solutum* perfezionato nell'esercizio 2017 rilevati verso il cliente AIC per euro 745 migliaia, relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A.

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

La voce Crediti verso imprese collegate risulta invariata rispetto al precedente esercizio e si riferisce a crediti verso le partecipate Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. e Domus Licinae S.c.a.r.l.

La voce Imposte anticipate ammonta ad euro 202 migliaia e fa principalmente riferimento alle imposte anticipate rilevate nel bilancio della Capogruppo, riferibili principalmente a crediti rilevati dalla Capogruppo negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia. Gli amministratori ne hanno mantenuta l'iscrizione e ne hanno valutato la recuperabilità, in base allo sviluppo del citato piano industriale 2021-2024, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

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	98.145	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	98.145	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
verso imprese collegate	210.507	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	210.507	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
crediti tributari	81.170	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	81.170	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
imposte anticipate	700.899	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	700.899	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
verso altri	700.899	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	700.899	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

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 30/06/2022 sono pari a € 1.272.971.

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	438.073	2.910.930	-	-	2.086.315	1.262.688	824.615	188
danaro e valori in cassa	6.822	301.327	-	-	297.866	10.283	3.461	51
Totale	444.895	3.212.257	-	-	2.384.181	1.272.971	828.076	186

I depositi bancari sono costituiti principalmente dai depositi in conto corrente della Capogruppo e della controllata Invest Short Rent S.r.l.

Le disponibilità di cassa contante sono relative alle imposte di soggiorno riscosse della controllata Invest Short Rent S.r.l.

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		7.342	7.342

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
	Risconti attivi	117.983	132.030	14.047
	Totale	117.983	139.372	21.389

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	10.356
	Risconti attivi (IMVEST SHORT RENT SRL)	6.427
	risconti attivi (IMVEST SPA)	99.129
	COMPENSO AMMINISTRATORE 2023 (IMVEST SPA)	10.000
	Risconti attivi (IMVEST-DIRE S.R.L.)	19
	Risconti attivi (M.C. REAL ESTATE SPA)	13.442
	Arrotondamento	1-
	Totale	139.372

Si evidenzia che nessun importo riguarda scade oltre l'esercizio successivo.

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
-------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------	------------------------------	------------------------------	-----------------------	-----------------------------

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			785.494			17.719.436
Riserva da soprapprezzo delle azioni				281.290			281.290
Riserva di consolidamento	(85.967)			(27.941)	85.967		(27.941)
Varie altre riserve							
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	(5.298.173)		27.941	(85.967)		(16.535.227)
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.298.173)	5.298.173				(835.032)	(835.032)
Totale Patrimonio Netto di gruppo	370.774			1.066.784		(835.032)	602.526
Totale Patrimonio Netto	370.774			1.066.784		(835.032)	602.526

Il capitale sociale del Gruppo al 30 giugno 2022 ammonta a euro 17.719.436 e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo. L'incremento del capitale sociale deriva in primo luogo dalla conversione di n. 74 obbligazioni convertibili nel periodo 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 e S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni").

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione I semestre 2022	120	600.000	104	520.000
	Totale	120	600.000	104	520.000

In secondo luogo, il Consiglio di Amministrazione, in data 10 giugno 2022, in esecuzione parziale della delega del 30 giugno 2021, ha deliberato un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di soprapprezzo, e più specificatamente di euro 415.494 a servizio del capitale sociale ed euro 281.290 a servizio della riserva da soprapprezzo delle azioni, mediante emissione di numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscritte 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.

Tale aumento di capitale è stato sottoscritto da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd (gli "Investitori"), in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Invest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentaduemila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare.

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

La perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è pari ad € 5.356.198.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale 2021, considerato che le perdite pregresse risultano interamente sterilizzate, non sussiste la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile, pertanto, è stata riportata a nuovo.

Con riguardo alla controllata Imvest Short Rent S.r.l., la perdita registrata nell'esercizio 2020 pari ad euro 3.736.862,08 la perdita registrata nell'esercizio 2021 pari ad euro 3.815.278,99 risultano interamente sterilizzate ai sensi dell'articolo 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

Considerato che le perdite pregresse risultano interamente sterilizzate, non sussiste la fattispecie di cui all'articolo 2482-bis del codice civile.

Per quanto riguarda le perdite registrate dalla controllata M.C. Real Estate S.p.A. è in corso l'inter di trasformazione dalla forma di società per azioni alla forma di società a responsabilità limitata.

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	996.185	(514.498)	398.716	(5.356.198)
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:				
- differenza fra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto	126.809	126.809	3.922.732	3.922.732
- risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(449.585)	(449.585)	(3.950.671)	(3.950.671)
- plusvalori attribuiti ai cespiti alla data di acquisizione delle partecipate				
- differenza di consolidamento		(27.941)		85.967
- altre partite	(70.883)	30.183		(3)
TOTALE	(393.659)	(320.534)	(27.939)	58.025
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	602.526	(835.032)	370.777	(5.298.173)

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.-es.precedente
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi				
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel Bilancio consolidato	602.526	(835.032)	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	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
per trattamento di quiescenza e obblighi simili	7.000	7.000	-
per imposte, anche differite	610.099	610.099	-
altri	420.151	420.151	-
Totale	1.037.250	1.037.250	-

L'importo di euro 610.099, si riferisce principalmente al fondo stanziato dalla Capogruppo per 576.077 euro quale f.do rischi per controversie legali in seguito al contezioso instauratosi con l'Amministrazione Finanziaria e conseguente iscrizione a ruolo di due avvisi di accertamento di euro 227.584,09 ed euro 302.609,08. Al riguardo si precisa che, per tale contenzioso, l'esito del primo grado di giudizio è stato favorevole per la Società ma che, a seguito della soccombenza in secondo grado, attualmente il giudizio è pendente di fronte alla Corte di Cassazione. Quindi, anche in base alle indicazioni dei professionisti che assistono la Società, ad oggi non si è ritenuto necessario adeguare il fondo anche perché si è attesa di conoscere l'esito dell'istanza di sospensione che è stata presentata.

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	420.151
	Totale	420.151

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	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	3.645	6.586	890	9.341

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
Totale	3.645	6.586	890	9.341

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato al 30/06/2022 risulta pari ad euro 9.341 ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente del gruppo.

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	540.000	230.000
debiti verso banche	2.047.211	2.047.211	-
debiti verso altri finanziatori	82.680	368.036	285.356
acconti	1.856	2.937	1.081
debiti verso fornitori	453.125	480.124	26.999
debiti verso imprese collegate	272.991	272.991	-
debiti tributari	1.585.460	1.782.949	197.489
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	127.824	117.497	10.327-
altri debiti	591.720	563.551	28.169-
Totale	5.472.867	6.175.296	702.429

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	-	540.000	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	540.000	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso banche	2.047.211	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	2.047.211	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso altri finanziatori	57.680	310.356	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile entro l'es. successivo	57.680	310.356	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
acconti	2.937	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	2.937	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso fornitori	480.124	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	480.124	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso imprese collegate	272.991	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	272.991	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti tributari	1.782.949	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.689.566	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	93.383	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	117.497	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	117.497	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
altri debiti	563.551	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	539.652	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	23.899	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Prestiti obbligazionari

Tale voce si riferisce alle obbligazioni emesse – e non convertite – a seguito in dell'accordo di investimento sottoscritto in data 10 luglio 2020. In particolare, si ricorda che tale accordo è stato definito con il fondo European High Growth Opportunities Securitization Fund (di seguito rispettivamente il "Contratto di Investimento" e "Investitore") e che lo stesso prevedeva l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile cum warrant per Euro 6.000.000,00 (il "Prestito Obbligazionario"). Più precisamente, l'impegno dell'Investitore era quello di 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, in base a quanto previsto dall'accordo di investimento, l'assemblea straordinaria dei soci della Capogruppo ha approvato l'emissione del 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 (settemilioniottocentomila/00) (di cui Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00) al servizio dell'esercizio dei Warrant), dando quindi esecuzione al summenzionato contratto.

L'emissione del Prestito Obligazionario è stata 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 prevedeva che Imvest S.p.A., durante il periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione e lo scadere del ventiquattresimo mese successivo, potesse emettere il Prestito Obligazionario in tranche come sopra descritto.

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

Le Obligazioni hanno 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 Obligazioni che saranno ancora in circolazione alla data di scadenza.

Gli obbligazionisti avranno il diritto di richiedere l'integrale rimborso delle Obligazioni 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 Obligazionario ognuno dei quali darà diritto alla sottoscrizione di un'azione di nuova emissione della Società secondo le modalità di seguito descritte.

Il numero esatto dei Warrant oggetto di emissione in occasione di ciascuna tranche del Prestito Obligazionario è stato calcolato come segue:

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

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

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

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

Le Obligazioni sono infruttifere di interessi.

Le Obligazioni hanno 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 Obligazioni 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 30 giugno 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	558	2.790.000
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione primo semestre 2022	120	600.000	44	220.000
Totale		940	4.700.000	862	4.310.000

La voce Debiti verso altri finanziatori al 30/06/22, è composta dal finanziamento erogato alla Capogruppo dal fondo d'investimento European High Growth Opportunities Securitization Fund con durata inferiore ai 12 mesi, e da debiti in capo alla controllata Invest Short Rent S.r.l., provenienti dal ramo d'azienda conferito nella stessa a dicembre 2014 e dai 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 suddetta 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.

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 453.125 ed esprime i debiti verso i fornitori terzi della Capogruppo e delle società controllate.

La voce Debiti verso imprese collegate, accoglie il valore dei debiti nei confronti della Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. e della Domus Liciniae S.c.a.r.l.

La voce Debiti tributari, pari ad euro 1.782.949 è composta prevalentemente dei debiti IRES e IRAP – sia della Capogruppo che delle controllate, dei debiti IVA riferibili principalmente ad esercizi precedenti - 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 esigibile oltre l'esercizio successivo deriva dalle rateizzazioni richieste e concesse dall'agenzia delle entrate.

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.

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
-------------	---------	----------

Descrizione	Importo	Scadenza
<i>Debiti verso banche</i>		
Mutuo ipotecario BPM (M.C. REAL ESTATE SPA)	2.047.211	31/03/2023
Totale	2.047.211	

I debiti assistiti da ipoteca si riferiscono al mutuo concesso dal Banco BPM alla Società FI.MAR S.p.A. relativo agli immobili Roma, Via Giulia n. 177.

Su tali, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM nei confronti della M. C. Real Estate S.p.A. in virtù del mutuo fondiario concesso alla società FI Mar S.r.l. già Spa, che ha venduto gli immobili ipotecati alla Immobiliare Madonna della Neve S.p.A. che a sua volta alienava gli stessi immobili alla M.C. Real Estate S.p.A., la quale dichiarava di accollarsi il mutuo residuo.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono espone 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	3.080	10.646	7.566
	Risconti passivi		42.062	42.062
	Totale	3.080	52.708	49.628

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 (IMVEST SHORT RENT SRL)	289
	ratei passivi int/Finnat (IMVEST SPA)	10.357
	Risconti passivi	42.062
	Totale	52.708

Conto Economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico del periodo.

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.

Ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

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>						
IMVEST SPA	Vendita merci	665.328	665.328	-	-	-
IMVEST SHORT RENT SRL	Vendite semilavorati	115.000	115.000	-	-	-
IMVEST SHORT RENT SRL	Corrispettivi	267.707	267.707	-	-	-
MC. REAL ESTATE SPA	Proventi imp. da immobili soc. immobil.	255.000	255.000	-	-	-
IMVEST SPA	Prestazioni di servizi	10.000	10.000	-	-	-
IMVEST SPA	Vendita prodotti finiti	187.500	187.500	-	-	-
IMVEST SPA	Canoni per prestazioni	72.236	72.236	-	-	-
Totale		1.572.770	1.572.771	-	-	-

I ricavi della capogruppo sono suddivisi principalmente tra l'attività di compravendita riguardante le vendite degli immobili dell'operazione "Noverasco"; l'attività di costruzioni si riferisce ai ricavi generati dalle vendite dell'operazione "Genova/Montallegro".

I ricavi Invest Short Rent S.r.l. sono determinati dai canoni di locazione degli immobili di Acireale e dai ricavi generati dall'attività di short Rent.

I ricavi della M.C. REAL ESTATE SPA si riferiscono ai canoni di locazione degli immobili di Roma.

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

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>					

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Vendita prodotti finiti	187.500	191.100	(3.600)	(2)
		Vendita merci	665.328	-	665.328	-
		Vendite semilavorati	115.000	-	115.000	-
		Corrispettivi	267.707	-	267.707	-
		Canoni per prestazioni	72.236	203.239	(131.003)	(64)
		Proventi imp. da immobili soc. immobil.	255.000	255.000	-	-
		Proventi non imp. immobili soc.immobil.	-	5.615	(5.615)	(100)
		Prestazioni di servizi	10.000	-	10.000	-
		Arrotondamento	(1)	(1)	-	
		Totale	1.572.770	654.953	917.817	
2)	<i>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</i>					
		Rimanenze finali prodotti finiti	260.254	1.463.400	(1.203.146)	(82)
		Rim.finali prod.in corso lavor. e semil.	-	754.121	(754.121)	(100)
		Rimanenze iniziali prodotti finiti	(684.722)	(1.003.800)	319.078	(32)
		Rim.iniz.prod.in corso lavoraz.e semil.	(40.643)	(754.121)	713.478	(95)
		Arrotondamento	(1)	(1)	-	
		Totale	(465.112)	459.599	(924.711)	
	<i>Contributi in conto esercizio</i>					
		Contributi c/eserc.credito d'imp.COVID	-	29.894	(29.894)	(100)
		Totale	-	29.894	(29.894)	
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>					
		Proventi da immobili strumentali	16.986	-	16.986	-
		Sopravv.attive da gestione ordin.non imp	1.434	-	1.434	-
		Arrotondamenti attivi diversi	169	29	140	483
		Altri ricavi e proventi imponibili	2	-	2	-
		Sop.att.no imp.no ril.IRAP ev.str./es.pr.	772	-	772	-
		Ricavi accessori diversi	-	12	(12)	(100)
		Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	-	821	(821)	(100)
		Totale	19.363	862	18.501	

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 SPA
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	365.328,09		7.228,06	
Costi per servizi	528.843,83	200,39	203.268,54	
Costi per godimento di beni di terzi	265.872,69	72.295,97		
Costi per il personale	79.321,21		54.961,31	
Oneri diversi di gestione	403.268,41	116.488,05	479,87	17.441,61
TOTALE	1.642.634,23	188.984,41	265.937,78	17.441,61

Di seguito il dettaglio dei costi sostenuti.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>					
		Acquisti materiali di consumo	4.914	-	4.914	-
		Acquisti merci per la rivendita	365.000	550.000	(185.000)	(34)
		Acq.materiali di consumo (att.servizi)	-	966	(966)	(100)
		Acquisto beni strument.inf.516,46 ded.	1.847	-	1.847	-
		Cancelleria varia	328	453	(125)	(28)
		Materiale vario di consumo	468	-	468	-
		Arrotondamento	(1)	(1)	-	
		Totale	372.556	551.418	(178.862)	
7)	<i>Costi per servizi</i>					
		Lavorazioni di terzi	69.672	75.183	(5.511)	(7)
		Lavorazioni di terzi (att.servizi)	20.690	750	19.940	2.659

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Altri servizi per la produzione	5.602	-	5.602	-
		Acq.servizi diversi (attiv.di servizi)	500	-	500	-
		Altri costi di intermediazione	48.867	18.281	30.586	167
		Altri costi di intermed.(attività serv.)	5.622	-	5.622	-
		Spese telefoniche ordinarie	2.878	1.089	1.789	164
		Spese telefoniche radiomobili	1.446	-	1.446	-
		Servizi telematici	49	62	(13)	(21)
		Energia elettrica	13.045	693	12.352	1.782
		Riscaldamento	346	119	227	191
		Gas	1.172	-	1.172	-
		Pulizia locali	14.682	244	14.438	5.917
		Spese manutenzione attrezzature proprie	210	-	210	-
		Altre spese manutenzione beni propri	287	-	287	-
		Spese condominiali	31.263	6.203	25.060	404
		Spese manut.telefonia fissa di terzi	-	244	(244)	(100)
		Spese manut.su immobili di terzi	6.790	-	6.790	-
		Sop.pass.ind.no IRAP serv.ev.str/es.pr.	4.441	-	4.441	-
		Consulenze ammin.e fiscali (non ordin.)	2.807	9.250	(6.443)	(70)
		Consulenze ammin.e fiscali (ordinarie)	21.147	5.200	15.947	307
		Consulenze tecniche	53.581	5.108	48.473	949
		Consulenze legali	69.023	52.681	16.342	31
		Consulenze notarili	2.003	3.485	(1.482)	(43)
		Consulenze afferenti diverse	85.282	165.660	(80.378)	(49)
		Consulenze non afferenti diverse	16.160	2.286	13.874	607
		Altri costi per prest.di terzi affer.	4.992	-	4.992	-
		Contrib.cassa previd.lav.aut.affer.	140	-	140	-
		Contrib.cassa previd.lav.aut. non affer.	626	2.398	(1.772)	(74)
		Contr.cassa prev.cons.ammin.fisc.(ordin)	119	366	(247)	(67)
		Compensi amministratori soci profess.SC	-	49.601	(49.601)	(100)
		Prestazioni occasionali (PrestO)	2.950	-	2.950	-
		Compensi amministr.soci co.co.co SC	82.545	20.822	61.723	296
		Compensi amministr.non soci co.co.co	25.989	41.232	(15.243)	(37)
		Rimb.spese amministr.co.co.co soci SC	-	2.943	(2.943)	(100)
		Rimb.spese amministr.non soci co.co.co	14.668	8.500	6.168	73

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Compensi sindaci professionisti	11.440	12.366	(926)	(7)
		Compensi sindaci co.co.co.	-	5.460	(5.460)	(100)
		Contrib.previd.ammin.non soci co.co.co	5.094	3.417	1.677	49
		Contrib. previd. ammin.co.co.co.soci SC	13.903	4.627	9.276	200
		Compensi revisori professionisti	19.000	20.881	(1.881)	(9)
		INAIL amministratori co.co.co soci SC	-	22	(22)	(100)
		Pubblicità, inserz. e affissioni ded.	6.600	12.078	(5.478)	(45)
		Sp.alberghi,rist(rappr.con limite ricavi)	5.292	1.708	3.584	210
		Spese rappres.deduc.(con limite ricavi)	2.936	35	2.901	8.289
		Spese postali	2	-	2	-
		Altre spese amministrative	47.434	1.308	46.126	3.526
		Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	672	6.761	(6.089)	(90)
		Vidimazioni e certificati	516	1.549	(1.033)	(67)
		Assistenza software	1.023	1.956	(933)	(48)
		Comp.gest.serv.prest.occasional(PrestO)	5.000	-	5.000	-
		Spese generali varie	220	192	28	15
		Rimborsi spese person.più di lista ded.	1.449	1.349	100	7
		Commissioni e spese bancarie	1.539	946	593	63
		Commissioni e spese bancarie	598	-	598	-
		Arrotondamento	1	(2)	3	
		Totale	732.313	547.053	185.260	
8)	<i>Costi per godimento di beni di terzi</i>					
		Canoni locazione immobili deducibili	260.983	7.993	252.990	3.165
		Can./spese access.noleg.veicoli deduc.	130	-	130	-
		Spese access.noleg.veic.azien.non strum.	3.952	253	3.699	1.462
		Canoni noleggio attrezzature	386	315	71	23
		Canoni noleggio telefonia fissa	39	-	39	-
		Canoni per utilizzo licenze software	383	280	103	37
		Canoni passivi affitto d'azienda	-	24.400	(24.400)	(100)
		Canoni leasing immob deducibili	-	156.219	(156.219)	(100)
		Arrotondamento	-	(1)	1	
		Totale	265.873	189.459	76.414	
a)	<i>Salari e stipendi</i>					

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	101.344	47.937	53.407	111
		Totale	101.344	47.937	53.407	
b)	<i>Oneri sociali</i>					
		Contributi INPS dipendenti ordinari	26.862	19.747	7.115	36
		Contrib.altri enti previd/ass.dip.ordin.	351	92	259	282
		Premi INAIL	-	165	(165)	(100)
		Totale	27.213	20.004	7.209	
c)	<i>Trattamento di fine rapporto</i>					
		Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	5.725	3.080	2.645	86
		Totale	5.725	3.080	2.645	
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>					
		Differenza di arrotondamento all' EURO	1	-	1	-
		Altre spese veicoli aziendali non strum.	801	-	801	-
		Valori bollati	9.472	2.805	6.667	238
		IVA indetraibile	30.270	-	30.270	-
		ICI	8.164	-	8.164	-
		IMU	4.930	7.297	(2.367)	(32)
		Diritti camerali	669	562	107	19
		Imposta di registro e concess. govern.	9.599	41.204	(31.605)	(77)
		Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	-	513	(513)	(100)
		Imposte ipotecarie e catastali	33.039	-	33.039	-
		Altre imposte e tasse indirette ded.	5.447	31.876	(26.429)	(83)
		Spese, perdite e sopravv.passive deduc.	-	31	(31)	(100)
		Spese, perdite e sopravv.passive inded.	35.335	12.930	22.405	173
		Sanzioni, penalità e multe	3.704	182	3.522	1.935
		Contributi associativi versati	1.773	3.520	(1.747)	(50)
		Perdite su crediti deducibili	255.000	-	255.000	-
		Arrotondamenti passivi diversi	31	17	14	82
		Penalità e risarcimenti passivi	-	10.000	(10.000)	(100)
		Costi e spese diverse	-	2.010	(2.010)	(100)
		Erogaz.liberali deducibili art.100	5.000	-	5.000	-
		Sop.pass.imp.indir. e oneri acc.es.prec.	34	-	34	-
		Arrotondamento	1	(1)	2	
		Totale	403.270	112.946	290.324	

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 finanziam. di terzi	-10.356	-	-	-10.356
	Interessi passivi versam.iva trimestrali	-266	-	-	-266
	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-151	-	-	-151
	Interessi passivi indeducibili (no ROL)	-6.827	-	-	-6.827
	Interessi passivi deducibili (no ROL)	-94	-	-	-94
	Oneri finanziari diversi	-39.749	-30.000	-	-9.749
	Totale	-57.489	-30.000	-45	-27.443

Gli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario si riferiscono al disaggio di emissione sostenuti dalla capogruppo relative emissione e conversione delle tranche del prestito obbligazionario emesso in data 10/07/2020 - International Securities Identification Number (ISIN) IT0004670532

Gli oneri finanziari verso banche si riferiscono agli interessi passivi maturati nel semestre sugli scoperti di conto corrente.

Gli altri oneri finanziari si riferiscono quanto a Euro 10.356 agli interessi maturati al 30/06/2022 sul finanziamento erogato dal fondo di investimento, quanto ad Euro 9.749 alle minusvalenze finanziarie relative alle attività dello specialist di borsa.

La somma residua attiene a interessi passivi per dilazione di pagamento delle imposte.

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

Ricavo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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
Impiegati	7	7

Non sono intervenute variazioni nel numero dei dipendenti rispetto alla data di chiusura dell'esercizio precedente.

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	123.201
Compenso in misura variabile	-
Indennità di fine rapporto	-
Aticipazioni	-
Sindaci:	
Compenso	11.440

Gli importi si riferiscono ai compensi corrisposti agli amministratori della Capogruppo e della Imvest Short Rent S.r.l.,

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati, alla società di revisione, i seguenti compensi:	IMVEST SpA	IMVEST SHORT RENT Srl	MC REAL ESTATE SpA
per l'attività di revisione legale dei conti	16.725,00		
	16.725,00		

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato in merito all'aggiornamento della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, al fine di recepire le modifiche disposte a seguito della delibera n.21624 di Consob del 10 dicembre 2020, come indicato dall'Avviso n.22008 pubblicato da Borsa Italiana S.p.A. in data 25 giugno 2021.

La Procedura per le Operazioni con Parti Correlate aggiornata sarà 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.

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

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	2022	2021	Variazione assoluta
verso imprese collegate	210.507	210.507	-
<i>Totale</i>	<i>210.507</i>	<i>210.507</i>	<i>-</i>

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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.

Eventuali ulteriori impatti sull'evoluzione futura della gestione aziendale dovranno essere rivalutati durante l'anno in corso anche alla luce dell'evoluzione e della durata della pandemia Covid-19, a livello nazionale e internazionale.

Inoltre, sempre a causa del perdurare della pandemia Covid-19, si segnala che l'attività di short rent avviata nei primi mesi del 2021 ha inevitabilmente scontato gli effetti delle limitazioni al movimento delle persone imposte dai governi a livello globale, ciononostante tali limitazioni non hanno impedito l'avvio delle attività inerenti all'attività di short rent, che si prevede raggiungerà i massimi livelli operativi già a partire dai primi mesi del 2023.

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.

Si segnala infine che, successivamente alla chiusura del semestre, sono state convertite n. 30 obbligazioni emesse nel 2022 dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 150.000 e non sono state emesse nuove obbligazioni.

Nonostante il perdurare della pandemia Covid-19 la società, nei primi mesi dell'esercizio successivo, non ha subito impatti di natura eccezionale e prosegue l'attività nel rispetto delle normative in vigore, atte al contenimento del contagio e della diffusione del virus.

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né sul 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. La Società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

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

Informativa sul fair value dei warrant

Il già menzionato contratto di investimento sottoscritto con il Fondo European High Growth Opportunities Securitization Fund prevedeva l'assegnazione gratuita dei Warrant all'Investitore in occasione dell'emissione di ciascuna tranche del Prestito Obbligazionario. Ogni Warrant dà diritto alla sottoscrizione di un'azione di nuova emissione della Società secondo le modalità di seguito descritte.

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

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

Ai sensi del Contratto di Investimento con European High Growth Opportunities Securitization Fund i Warrant sono stati emessi gratuitamente e sono infruttiferi di interessi, possono essere esercitati, e quindi convertiti in nuove azioni, in tutto o in parte in qualsiasi momento entro i 5 anni dalla loro emissione.

In merito all'operazione di emissione dei warrant, tali strumenti verranno estinti dall'emittente scambiando un importo fisso di disponibilità liquide contro un numero fisso di strumenti rappresentativi di capitale. Al momento dell'emissione non viene fatta alcuna rilevazione contabile e il fair value dello strumento è pari a zero. La rilevazione sarà operata al momento dell'eventuale esercizio da parte dei possessori dei warrant alla stregua di un aumento di capitale.

Si riportano di seguito le informazioni relative ai warrant al 30/06/2022:

Investitore	Strumento	Titoli esercitati	N. Titoli Emessi	Valore Euro	Prezzo medio Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Warrant	0	17.095.062	448.916	0,026260
Totale		0	17.095.062	448.916	0,026260

Prezzo di chiusura delle azioni Invest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 30/12/2021: Euro 0,0319

Prezzo di chiusura delle azioni Invest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 30/06/2022: Euro 0,0270

Prezzo di chiusura delle azioni Invest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 23/09/2022: Euro 0,0277.

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	14.027	-	-	20.444
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	-	12.000	-	-	-	12.000
	F.do amm.to	-	463	4.565-	-	-	1.621	6.186-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	spese societarie							
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	-	2.400	3.000-	-	-	1.190	4.190-
Totale		18.417	2.863	10.852	14.027	-	2.812	22.068
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	-	-	-	3.180
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.098-	-	-	82	3.180-
Totale		3.180	-	82	-	-	82	-
<i>altre</i>								
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	-	-	-	33.750	-	-	33.750
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	-	-	-	-	3.348	3.348-
Totale		-	-	-	33.750	-	3.348	30.402

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
costi di impianto e di ampliamento	18.417	2.863	10.852	14.027	-	2.812	1	22.068
concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.180	-	82	-	-	82	-	-
altre	-	-	-	33.750	-	3.348	-	30.402
Totale	21.597	2.863	10.934	47.777	-	6.241	1	52.470

Movimenti delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>terreni e fabbricati</i>								
	Fabbricati civili	9.649.122	-	9.649.122	-	-	-	9.649.122
	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-
	F.do svalutaz.altri terreni e fabbricati	-	-	-	-	-	-	-
	Arrotondamento							1
Totale		10.384.174	-	4.395.054	-	-	5.275	4.389.780
<i>impianti e macchinario</i>								
	Altri impianti e macchinari	1.830	-	1.830	564	-	-	2.394
	F.do ammort. altri impianti e macchinari	-	137	137-	-	-	157	294-
Totale		1.830	137	1.693	564	-	157	2.100
<i>altri beni</i>								
	Mobili e arredi	9.233	-	9.233	113.399	-	-	122.632
	Macchine d'ufficio elettroniche	4.098	-	4.098	2.405	540	-	5.963
	Telefonia mobile	3.364	-	3.364	1.757	1.757	-	3.364
	Altri beni materiali	2.500	-	2.500	-	-	-	2.500
	F.do ammortamento mobili e arredi	-	1.385	4.155-	-	-	4.905	9.060-
	F.do amm.macchine	-	182	1.486-	-	57-	558	1.987-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	d'ufficio elettroniche							
	F.do ammortamento telefonia mobile	-	264	846-	-	184-	527	1.189-
	F.do ammortamento altri beni materiali	-	1.013	2.500-	-	-	-	2.500-
	Arrotondamento							2-
Totale		19.195	2.844	10.208	117.561	2.056	5.990	119.721
<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.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
terreni e fabbricati	10.384.174	-	4.395.054	-	-	5.275	1	4.389.780
impianti e macchinario	1.830	137	1.693	564	-	157	-	2.100
altri beni	19.195	2.844	10.207	117.561	2.056	5.990	1-	119.721
immobilizzazioni in corso e acconti	49.455	-	49.455	-	49.455	-	-	-
Totale	10.454.654	2.981	4.456.409	118.125	51.511	11.422	-	4.511.601

Movimenti delle Immobilizzazioni Finanziarie

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>imprese collegate</i>								
	Partecip. Domus Tiburtina (IMVEST SPA)	5.000	-	5.000	-	-	-	5.000
	Partecip. Domus Licinae (IMVEST SPA)	5.000	-	5.000	-	-	-	5.000
Totale		10.000	-	10.000	-	-	-	10.000

IMVEST SPA

Sede legale: VIA GIUSEPPE PISANELLI N.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 30/06/2022

Signori Azionisti, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 30/06/2022 nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla 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 del semestre 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 30/06/2022 del gruppo che fa capo alla Imvest S.p.A. (nel seguito "Gruppo Imvest" o "Gruppo" per il Gruppo e "Imvest", "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 Imvest e delle società controllate. Riportiamo di seguito l'elenco delle imprese incluse nell'area di consolidamento:

- Imvest 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.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.
- Imvest 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 Liciniae S.c.a.r.l. è una collegata della Società, che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50%, del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per 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.

Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera il Gruppo¹

Nel 2020 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2021, mostra una netta riduzione, rispetto all'anno precedente, del Pil (-8,9% in volume) e della domanda interna (-9,1% in volume gli investimenti e -7,8% consumi finali nazionali). Una crisi indotta dagli effetti della pandemia COVID-19 e dalle necessarie azioni di contrasto mediante chiusure (lockdown) e distanziamenti che hanno rallentato inevitabilmente l'attività economica e sociale. Grazie a quelle misure, che hanno in parte contenuto gli effetti pandemici, ad un più consapevole trattamento sanitario e soprattutto con l'avvio campagna di vaccinazione di gran parte della popolazione italiana si è avuto la possibilità di ridurre gli effetti della pandemia e si è potuto via via ripristinare la ripresa delle attività economiche e sociali.

Tutto ciò inevitabilmente si è riflesso sulla quantità degli scambi nel settore residenziale. Infatti, il 2020 si chiuse con brusco arresto della crescita, iniziata dal 2014, segnando nel 2020 un secco -7,7%.

Nel 2021 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020. Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020. D'altronde, l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2021 rispetto al 2020 (Tabella 1) è evidente la concentrazione della crescita nei primi due trimestri dell'anno, essendo il confronto eseguito con i trimestri del 2020 nei quali sono state adottate le più rigide restrizioni per il contenimento della pandemia. Nel confronto con il 2019 (Tabella 2), i tassi tendenziali, calcolati su trimestri omologhi, evidenziano, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, un deciso rialzo dei volumi scambiati, evidenziando in particolare un più marcato rialzo delle compravendite nei comuni non capoluoghi.

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2020

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 20	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN 2021/2020
Nord Ovest	38,90%	71,20%	21,30%	13,30%	32,80%
Nord Est	40,40%	62,80%	22,10%	15,60%	32,60%
Centro	35,80%	71,80%	29,00%	16,00%	35,30%
Sud	38,40%	85,80%	16,70%	20,60%	35,80%
Isole	36,80%	91,10%	17,10%	16,50%	35,10%
Capoluoghi	29,60%	57,80%	21,80%	13,20%	28,70%
Non Capoluoghi	42,90%	81,40%	21,80%	16,90%	36,50%
Italia	38,30%	73,20%	21,80%	15,70%	34,00%

Tabella 2: NTN NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2019

¹ Osservatorio immobiliare Agenzia Entrate

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 19	Var % NTN II 21/II 19	Var % NTN III 21/III 19	Var % NTN IV 21/IV 19	Var % NTN 2021/2019
Nord Ovest	16,3%	25,9%	25,0%	24,0%	23,0%
Nord Est	20,7%	27,8%	23,4%	24,7%	24,3%
Centro	16,4%	26,8%	26,8%	30,4%	25,4%
Sud	16,0%	23,7%	27,8%	27,6%	23,9%
Isole	15,3%	25,6%	25,2%	25,3%	23,0%
Capoluoghi	10,1%	16,1%	13,6%	16,5%	14,3%
Non Capoluoghi	20,7%	31,3%	31,6%	30,9%	28,8%
Italia	17,0%	26,1%	25,5%	26,1%	23,9%

1.1 I volumi

Nel 2021 risulta pari a 748.523 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, e registra, come si è detto, un incremento del 34% sul 2020 e del 24% circa sul 2019, riprendendo e accelerando, di fatto, il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal dato negativo registrato nel 2020 (-7,7%). La fase espansiva riprende con un tasso annuo di variazione quasi 5 volte più elevato rispetto a quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni.

L'aumento dei volumi di compravendita risulta in misura del tutto simile in ogni area territoriale, superando ovunque il 30% rispetto al 2020 e il 20% rispetto al 2019 (Tabella 3).

Nei comuni non capoluogo, nel complesso, la crescita è più sostenuta, oltre il 36%, con punte di oltre il 38% nel Centro, nel Sud e nelle Isole rispetto al 2020, quasi +29%, con il picco del 32% nel Centro, rispetto al 2019. Nei comuni capoluogo la crescita rispetto al 2020 è del 28,7% nel complesso nazionale, che risulta però dimezzata se osservata rispetto al 2019, +14,3%.

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 2020 era pari a 1,63% e nel 2019 era pari a 1,76%, risulta nel 2021 pari a 2,17% (ossia 2,17 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi una maggiore intensità del mercato nel 2021 sia rispetto al 2020 (+0,55) sia rispetto al 2019 (+0,41). L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori dell'IMI che superano il 2,6%. Nonostante la crescita sia stata più moderata nei capoluoghi, quest'ultimi rimangono comunque con una dinamicità di mercato più elevata, sia nel complesso nazionale sia nel dettaglio delle aree territoriali.

Nella Figura 2 è riportato l'andamento dei dati residenziali a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti a livello nazionale; la ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli antecedenti il 2018. Nell'ultima rilevazione, infine, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 3), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un deciso aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2021; 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 nel 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008.

La consueta analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 4, 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 2021 nei mercati di taglia XXL e XL il tasso annuo di crescita delle compravendite di abitazioni non raggiunge il 30% rispetto al 2020, si attesta poco sopra il 10% rispetto al 2019, mentre nelle altre classi tali valori sono sempre più elevati. Nella classe XXL, con le città di Milano e Roma che assorbono l'8,8% del mercato nazionale, l'aumento dei volumi di compravendita di abitazioni arriva al 28,4% rispetto al 2020, +11,4% rispetto al 2019. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.749 dei 7.562 analizzati) con il 35,4% del mercato nazionale, l'aumento rimane poco al di sotto del 39% rispetto al 2020, +33,2% rispetto al 2019.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,73%, da 1,25% del 2020 e 1,31% nel 2019) alla XXL (2,91%, da 2,27% nel 2020, 2,63% nel 2019); nel 2021 il maggiore incremento si riscontra nelle classi di taglia XXL (+0,63 punti), e di taglia L (+0,62 punti) rispetto al 2020, nelle classi di taglia M (+0,46 punti), e di taglia L (+0,44 punti) rispetto al 2019.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 4) 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.

L'andamento degli indici dell'IMI (Figura 5), ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica dal 2004 caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.749 comuni in 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. Per il 2021, infine, si osserva una ulteriore conferma dell'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.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2021, riportata in Figura 6, mostra il netto aumento dei volumi in tutto il territorio nazionale. Sono 4892 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui solo 88 comuni con nessuna compravendita nel 2021 (erano 157 nel 2020, 114 nel 2019), e risultano 214, in netto aumento rispetto ai 140 del 2020 e ai 153 del 2019, i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 7 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2021 dalla quale risulta che sono 785 i comuni con un IMI superiore al 3%, in forte aumento rispetto ai 127 del 2020 e ai 185 del 2019; 2.150 quelli con IMI tra il 2% e il 3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 1.110 nel 2020 e 1.201 nel 2019) e oltre 4.967 quelli con IMI inferiore al 2%, la gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

Tabella 3: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	256.329	34,2%	32,8%	23,0%	2,63%	0,65	0,48
Nord Est	150.697	20,1%	32,6%	24,3%	2,65%	0,64	0,50
Centro	154.309	20,6%	35,3%	25,4%	2,30%	0,59	0,46
Sud	123.591	16,5%	35,8%	23,9%	1,53%	0,40	0,29
Isole	63.596	8,5%	35,1%	23,0%	1,50%	0,39	0,27
ITALIA	748.523	100,0%	34,0%	23,9%	2,17%	0,55	0,41
Capoluoghi	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	73.487	31,4%	26,9%	11,0%	2,94%	0,62	0,27

Nord Est	43.515	18,6%	27,3%	14,2%	2,82%	0,60	0,34
Centro	66.838	28,5%	31,5%	17,7%	2,58%	0,61	0,38
Sud	29.880	12,8%	29,3%	14,4%	1,93%	0,43	0,23
Isole	20.393	8,7%	29,2%	15,7%	1,91%	0,43	0,25
ITALIA	234.113	100,0%	28,7%	14,3%	2,53%	0,56	0,30
Non Capoluoghi	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	182.842	35,5%	35,4%	28,6%	2,53%	0,66	0,55
Nord Est	107.182	20,8%	34,9%	29,0%	2,58%	0,66	0,57
Centro	87.471	17,0%	38,3%	31,9%	2,12%	0,58	0,50
Sud	93.711	18,2%	38,1%	27,3%	1,44%	0,39	0,30
Isole	43.203	8,4%	38,1%	26,8%	1,37%	0,37	0,28
ITALIA	514.409	100,0%	36,5%	28,8%	2,04%	0,54	0,45

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

ITALIA

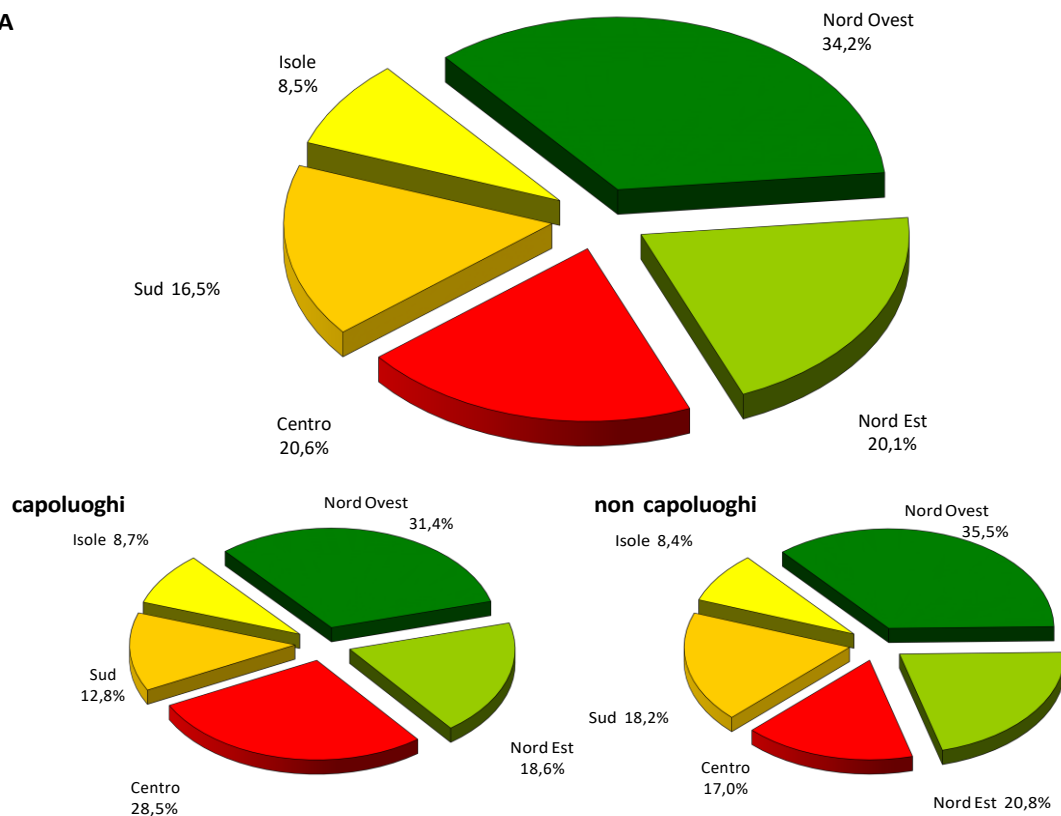


Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

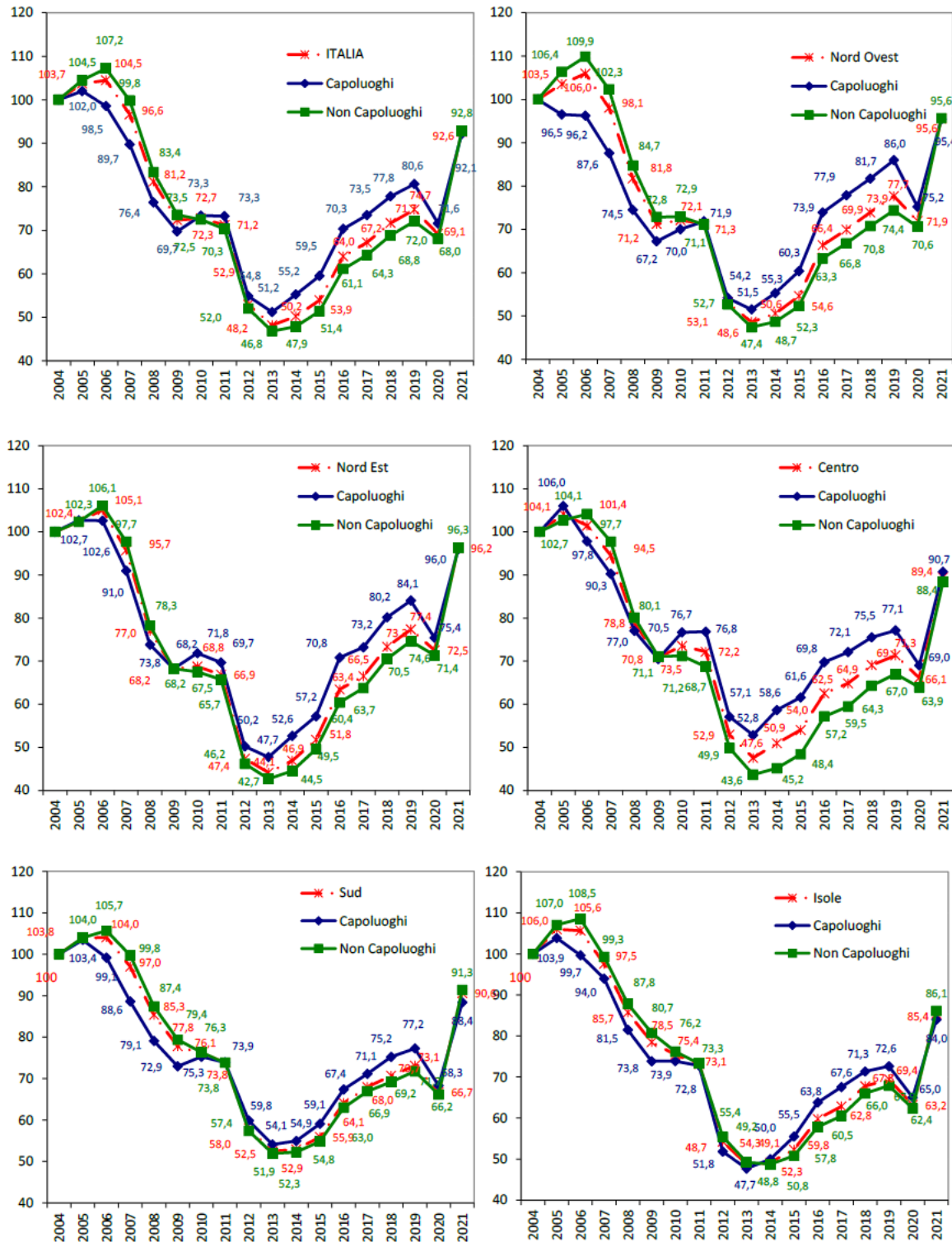


Figura 3: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

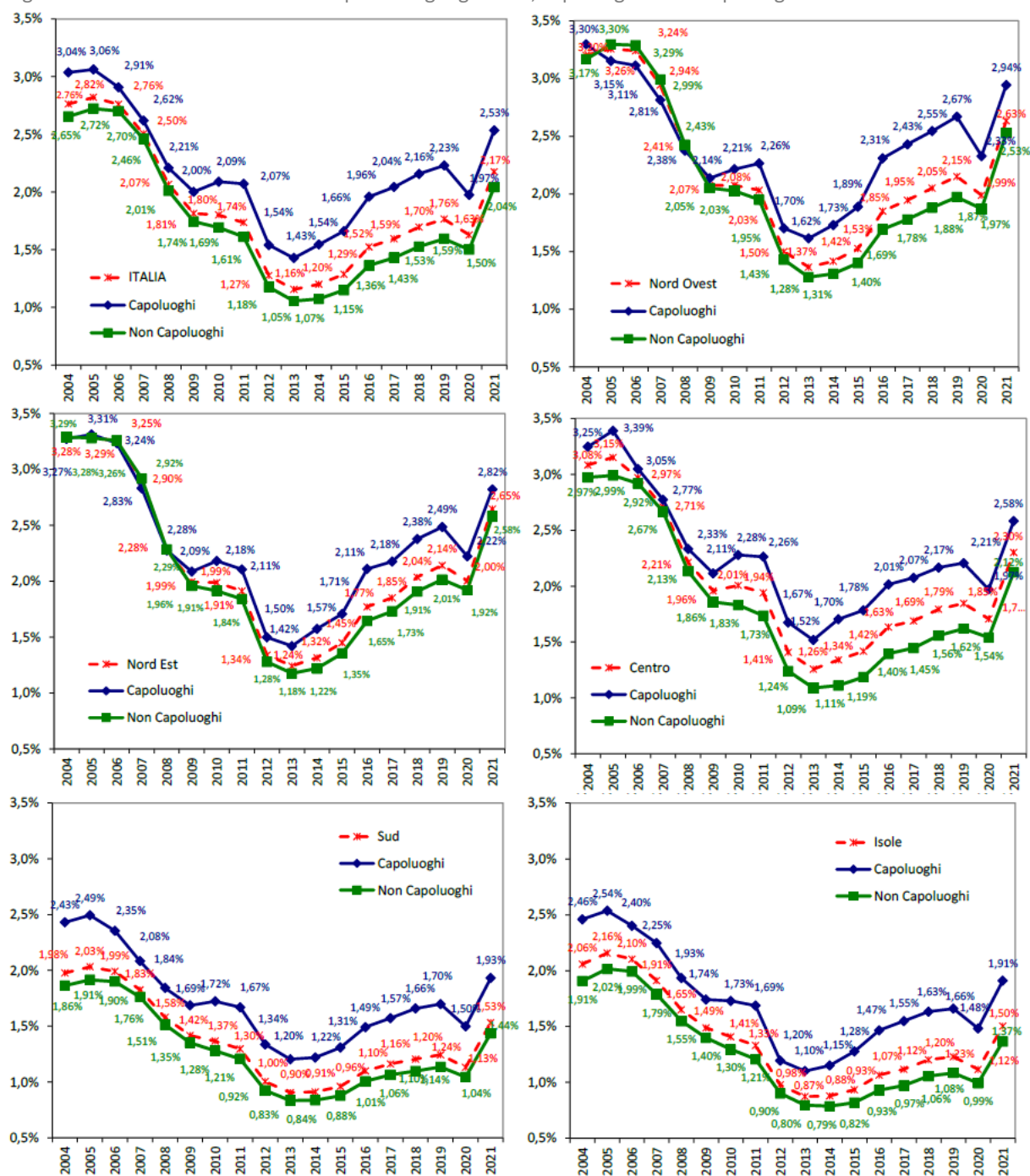


Tabella 4: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2021	Quota NTN 2021	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021 - 20	Differenza IMI 2021 - 19
S	6.749	264.637	35,4%	38,8%	33,2%	1,73%	0,48	0,42
M	541	138.325	18,5%	33,6%	24,9%	2,36%	0,59	0,46
L	257	204.581	27,3%	32,5%	21,6%	2,54%	0,62	0,44
XL	13	75.216	10,0%	27,7%	11,5%	2,52%	0,54	0,25
XXL	2	65.764	8,8%	28,4%	11,4%	2,91%	0,63	0,28
Totale	7.562	748.523	100,0%	34,0%	23,9%	2,17%	0,55	0,41

Figura 4: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

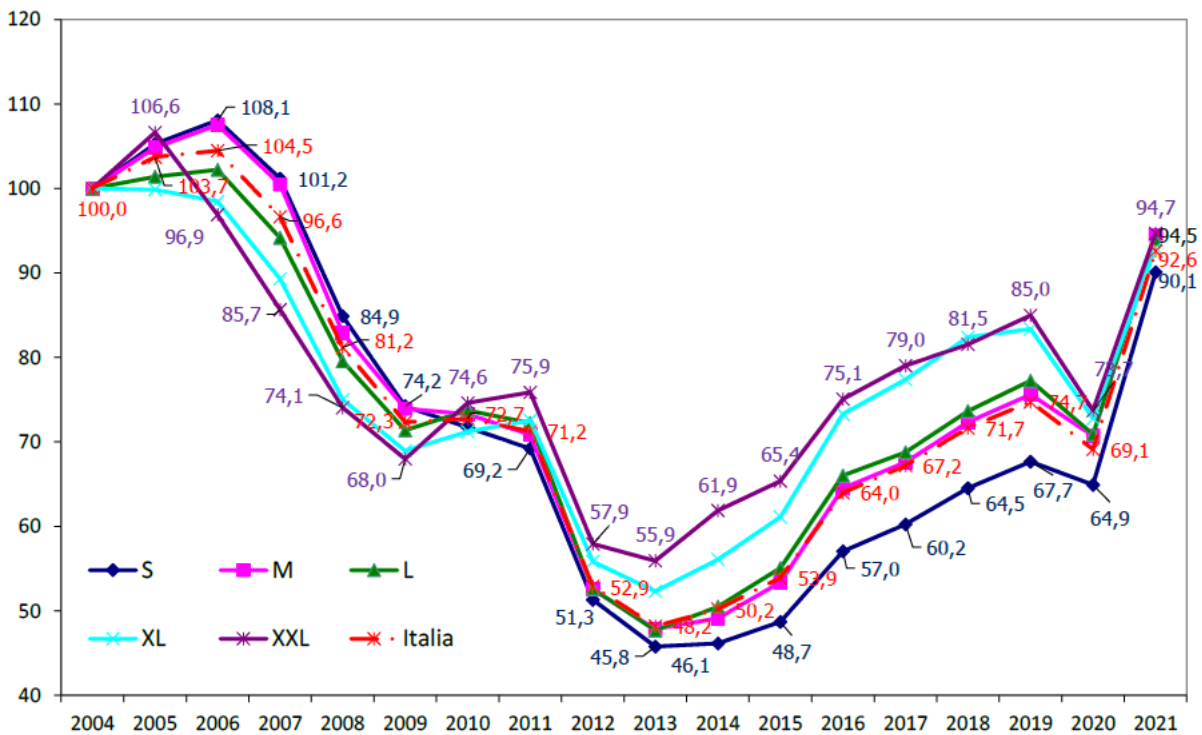
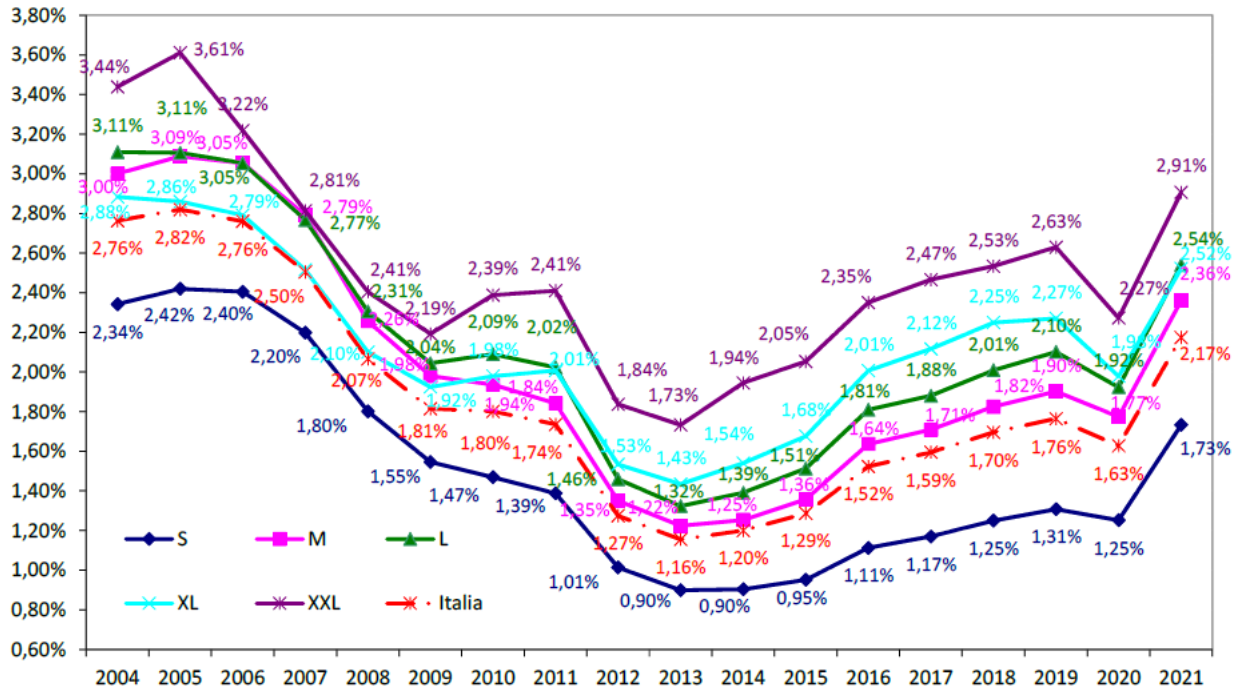


Figura 5: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



Informativa sulla società

Fatti di particolare rilievo

L'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 della Capogruppo, tenutasi il 25 giugno 2021, 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 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.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale 2021, considerato che le perdite pregresse risultano interamente sterilizzate, non sussiste la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile, pertanto, il Consiglio di Amministrazione propone il riporto a nuovo di tale perdita.

In linea con le politiche gestionali imposte nei precedenti periodi ed in previsione del consolidamento della clientela e l'acquisizione di nuovi mercati di sbocco attraverso iniziative volte ad un rafforzamento dell'organizzazione commerciale, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate.

Nell'ottica di una crescita organica e funzionale del Gruppo, al fine di migliorare e rendere più sistematica l'articolazione delle attività svolte al suo interno, garantendo una maggiore efficienza, anche nell'utilizzo delle risorse, con conseguente ottimizzazione dei costi, e nell'ottica, altresì, dello sviluppo futuro delle attività esercitate dal Gruppo, volto ad un allargamento delle medesima ad attività connesse ed accessorie, è stato avviato e prosegue il processo di riorganizzazione, che ha già visto il trasferimento dell'attività di "Short Rent", mediante conferimento del ramo d'azienda, in favore della controllata al 100% Angizia S.r.l., con conseguente cambio di denominazione sociale della stessa in "Invest Short Rent" (come già come comunicato in data 28 dicembre 2021, per cui gli effetti contabili decorrono dal 10 gennaio 2022, data di deposito dell'atto presso la CCIAA), nonché la costituzione con atto in data 15/07/2021 a rogito del notaio dott. Ruben Israel, della società denominata IMVEST-DIRE S.R.L. per l'avvio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Si evidenzia, inoltre, che, nell'ottica di proseguire lo sviluppo strategico della Società, anche mediante sinergie e partnership con soggetti terzi interessati ad investire, è intenzione del Consiglio di Amministrazione procedere all'esecuzione, anche in diverse tranches, della delega allo stesso conferita dall'Assemblea straordinaria del 30 giugno 2021, e dunque procedere a potenziali operazioni sul capitale, entro i limiti e l'importo massimo definiti dalla delega stessa, che permettano l'ingresso di soggetti terzi di comprovata esperienza nel settore finanziario ed immobiliare, e dunque ritenuti fortemente strategici per lo sviluppo della società, anche nell'ottica dell'opportunità di sviluppare eventuali sinergie e/o attività congiunte che potrebbero avere effetti positivi sui risultati economici futuri della Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 10 giugno 2022, in esecuzione parziale della delega del 30 giugno 2021, ha deliberato 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.

Tale aumento di capitale è stato sottoscritto da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd (gli "Investitori"), in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Invest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentaduemila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare.

È stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il nuovo piano industriale per il periodo 2022 - 2024, proiettando le aspettative economiche sulle aree di business su cui la società ha concentrato la propria attività negli ultimi mesi e, in particolare, il trading immobiliare, l'agency e gli affitti brevi.

Inoltre, sono allo studio del Consiglio di Amministrazione nuove iniziative economiche, non incluse nelle proiezioni alla base del nuovo piano industriale, che, se ritenute opportune a seguito di attento vaglio dell'Organo Amministrativo, consentirebbero al Gruppo di conseguire ulteriori risultati economici positivi.

Si rappresenta che il Piano Industriale approvato dal Consiglio in data 26/05/2022 contiene dati previsionali che sono redatti sulla base di “best-estimate assumptions”, relative ad eventi futuri che il management si aspetta che si verificheranno, ed azioni che il management medesimo intende intraprendere nel momento in cui i dati previsionali vengono elaborati. I dati previsionali, tuttavia, sono elaborati sulla base di assunzioni ipotetiche, relative ad eventi futuri ed azioni del management, che non necessariamente si verificheranno, oppure dati previsionali elaborati sulla base sia di “best estimate assumptions” sia di assunzioni ipotetiche.

In particolare, la realizzazione del Piano prevede aumento capitale sociale, a oggi parzialmente realizzato come già rappresentato. Inoltre, si evidenzia che nel Piano è ipotizzata nell’arco dei prossimi 12 mesi la dismissione della partecipata MC Real Estate che pertanto uscirebbe dal perimetro del Gruppo.

Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, si rappresenta che la consistenza di cassa alla data di approvazione del bilancio, rivincente anche dai recenti aumenti di capitale, è in grado di sostenere la continuità aziendale.

Si evidenzia che, sulle unità immobiliari site in Roma, Via Giulia, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM nei confronti della M. C. Real Estate in virtù del mutuo fondiario concesso alla società FI Mar Srl già Spa, che ha venduto gli immobili ipotecati alla Immobiliare Madonna della Neve S.p.A. che a sua volta alienava gli stessi immobili alla M.C. Real Estate S.p.A., la quale dichiarava di accollarsi il mutuo. Tuttavia, si rileva che, anche nell’ipotesi di mancata vendita della partecipazione MC Real Estate, il non incasso della prevista entrata finanziaria non avrà un impatto significativo sull’equilibrio finanziario di Gruppo. Tenuto conto dei valori dei beni immobili di proprietà della suddetta partecipata e la sua posizione debitoria complessiva, anche in caso di conclusione delle procedure esecutive in corso prima dell’ipotizzata cessione, il presumibile valore di realizzo dei suddetti beni immobili è superiore alla posizione debitoria, come attestato da perizie di un esperto indipendente e, pertanto, non è previsto un impatto finanziario negativo per il Gruppo anche in quest’ultima ipotesi, che non sia assorbito dalle disponibilità liquide.

Il Gruppo, operante nel settore immobiliare, è attivo in tre linee di business: 1) servizi di locazione immobiliare relativi a immobili ad uso commerciale e direzionale nonché servizi di facility management, ovvero la gestione e l'erogazione di servizi integrati, alla clientela pubblica e privata, rivolti agli immobili e al territorio; 2) trading e sviluppo immobiliare; 3) Attività di Short Rent; 4) Attività di intermediazione.

L'andamento della gestione dell’esercizio in rassegna della Capogruppo si è incentrato sulla realizzazione delle opportunità immobiliari avviate nell’esercizio precedente, attraverso l’acquisizione di immobili destinati ad interventi di riqualificazione e commercializzazione.

Con riferimento all’operazione immobiliare “Genova/Montallegro” di ristrutturazione di box, posti autovetture posti motocicli siti in Genova, è da evidenziare che sono ripresi regolarmente i lavori di ristrutturazione dopo l’interruzione dovuta al blocco imposto dall’emergenza sanitaria nel precedente esercizio. Delle 37 unità oggetto di ristrutturazione e vendita risultano perfezionati numero 30 atti di compravendita di cui n.3 atti stipulati nel corso del semestre le restanti 7 unità verranno vendute nel corso del secondo semestre 2022;

Con l’operazione immobiliare “Noverasco”, è stato stipulato un contratto preliminare per l’acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze di cui per numero 5 unità sono state perfezionate le vendite;

Con l’operazione immobiliare “Il Salico” è stato stipulato un contratto preliminare per l’acquisto di 1 unità immobiliare residenziale e relative pertinenze;

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

La società Invest Short Rent S.r.l. nel corso del semestre in rassegna ha avviato la nuova attività di Short Rent, conferita dalla Capogruppo in data 28/12/2022 con effetto in data 10/01/2022.

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 Invest 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 gestendo in locazione n. 7 strutture ricettive ed in gestione la struttura ricettiva in Piazzale Cadorna nel Comune di Milano.

Le strutture constano di 17 appartamenti e numero 78 posti letto conferite dalla capogruppo e di tre nuove strutture ricettive site in Milano Porta Vittoria ed una nuova struttura in Milano Viale Abruzzi con contratto gestione acquisite dalla Invest Short Rent Srl.

Occorre segnalare che l'attività di short rent avviata nei primi mesi del 2022 ha inevitabilmente scontato gli effetti della pandemia Covid-19, ciononostante tali limitazioni non hanno impedito l'avvio delle attività inerenti l'attività di short rent, che si prevede raggiungerà i massimi livelli operativi già a partire dai primi mesi del 2023.

MC Real Estate S.p.A.

Per quanto riguarda la società MC Real Estate S.p.A., a seguito di vari solleciti e richieste di pagamento dello scaduto, poste in essere dall'Amministratore Unico e che sono rimasti privi di qualsivoglia risposta, è stato incaricato un legale per le azioni di recupero dei crediti vantati verso la Fi Mar srl e per le azioni di intimazione di sfratto per morosità.

Con l'ordinanza di rilascio n. cron. 6025/2022 del 07/04/2022, il Tribunale di Roma ha ordinato alla società Fi Mar srl il rilascio dell'immobile sito in Roma in via Sesto Rufo 42.

Sulle unità immobiliari di via Giulia, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM nei confronti della M. C. Real Estate in virtù del mutuo fondiario concesso alla società FI Mar Srl già Spa, che ha venduto gli immobili ipotecati alla Immobiliare Madonna della Neve S.p.A. che a sua volta alienava gli stessi immobili alla M.C. Real Estate S.p.A., la quale dichiarava di accollarsi il mutuo. Tuttavia, si rileva che, anche nell'ipotesi di mancata vendita della partecipazione MC Real Estate, il non incasso della prevista entrata finanziaria non avrà un impatto significativo sull'equilibrio finanziario di Gruppo. Tenuto conto dei valori dei beni immobili di proprietà della suddetta partecipata e la sua posizione debitoria complessiva, anche in caso di conclusione delle procedure esecutive in corso prima dell'ipotizzata cessione, il presumibile valore di realizzo dei suddetti beni immobili è superiore alla posizione debitoria, come attestato da perizie di un esperto indipendente e, pertanto, non è previsto alcun impatto finanziario negativo per il Gruppo anche in quest'ultima ipotesi.

Invest Dire Srl

La società, in data 15/07/2021 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel, ha costituito la società IMVEST-DIRE S.R.L. per l'avvio della nuova attività di intermediazione immobiliare. Le attività sono in fase di avvio e si prevede possano raggiungere i livelli operative entro la fine del secondo trimestre 2022.

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

La Capogruppo e le altre società hanno seguito con molta attenzione gli sviluppi della diffusione del COVID-19 e ha 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 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 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 al fine di eventualmente porre in capo le ideone attività di gestione.

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	30.06.2022	%	31.12.2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	3.101.324	39,37 %	2.218.739	32,17 %	882.585	39,78 %
Liquidità immediate	1.272.971	16,16 %	444.895	6,45 %	828.076	186,13 %
Disponibilità liquide	1.272.971	16,16 %	444.895	6,45 %	828.076	186,13 %
Liquidità differite	1.230.093	15,62 %	994.470	14,42 %	235.623	23,69 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.090.721	13,85 %	989.816	14,35 %	100.905	10,19 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	139.372	1,77 %	4.654	0,07 %	134.718	2.894,67 %
Rimanenze	598.260	7,59 %	779.374	11,30 %	(181.114)	(23,24) %
IMMOBILIZZAZIONI	4.775.797	60,63 %	4.679.069	67,83 %	96.728	2,07 %
Immobilizzazioni immateriali	52.470	0,67 %	10.934	0,16 %	41.536	379,88 %
Immobilizzazioni materiali	4.511.601	57,27 %	4.456.409	64,61 %	55.192	1,24 %
Immobilizzazioni finanziarie	10.000	0,13 %	10.000	0,14 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	201.726	2,56 %	201.726	2,92 %		
TOTALE IMPIEGHI	7.877.121	100,00 %	6.897.808	100,00 %	979.313	14,20 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	30.06.2022	%	31.12.2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	6.110.722	77,58 %	5.399.647	78,28 %	711.075	13,17 %
Debiti a breve termine	6.058.014	76,91 %	5.386.378	78,09 %	671.636	12,47 %
Ratei e risconti	52.708	0,67 %	13.269	0,19 %	39.439	297,23 %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.163.873	14,78 %	1.127.384	16,34 %	36.489	3,24 %
Debiti a m/l termine	117.282	1,49 %	86.489	1,25 %	30.793	35,60 %
Fondi per rischi e oneri	1.037.250	13,17 %	1.037.250	15,04 %		
TFR	9.341	0,12 %	3.645	0,05 %	5.696	156,27 %
PATRIMONIO NETTO	602.526	7,65 %	370.777	5,38 %	231.749	62,50 %
Patrimonio netto di gruppo	602.526	7,65 %	370.777	5,38 %	231.749	62,50 %
Capitale	17.719.436	224,95 %	16.933.942	245,50 %	785.494	4,64 %
Riserve	253.349	3,22 %	(85.964)	(1,25) %	339.313	394,72 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(209,91) %	(11.179.028)	(162,07) %	(5.356.199)	(47,91) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(835.032)	(10,60) %	(5.298.173)	(76,81) %	4.463.141	84,24 %

Voce	30.06.2022	%	31.12.2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	7.877.121	100,00 %	6.897.808	100,00 %	979.313	14,20 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

	Importo al 30/06/2022	Importo al 31/12/2021
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	1.272.971,00	444.895,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)		337.330,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)		
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	1.272.971,00	782.225,00
d) Passività finanziarie a breve	2.955.247,00	2.370.837,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine		69.054,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	2.955.247,00	2.439.891,00
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	1.682.276,00-	1.925.942,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	1.682.276,00-	1.588.612,00-
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	1.682.276,00-	1.994.996,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	1.682.276,00-	1.657.666,00-
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	1.682.276,00-	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	30.06.2022	%	30.06.2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.572.770	100,0%	654.954	100,0%	917.816	140,1%
- Consumi di materie prime	(372.556)	23,7%	(551.418)	84,2%	178.862	(32,%)
- Spese generali	(994.517)	63,2%	(736.512)	112,5%	(258.005)	35,0%
+ Altri Ricavi	19.363	1,2%	30.756	4,7%	(11.393)	(37,%)
+/- Variazione rimanenze prodotti finiti	(392.106)	24,9%	459.600	70,2%	(851.706)	(185,%)
VALORE AGGIUNTO	(167.046)	(11,%)	(142.620)	(22,%)	(24.426)	17,1%
- Costo del personale	(134.282)	8,5%	(71.021)	10,8%	(63.261)	89,1%
- Altri Ricavi	(19.363)	1,2%	(30.756)	4,7%	11.393	(37,%)
- Accantonamenti		0,0%		0,0%	0	-
MARGINE OPERATIVO LORDO	(320.691)	(20,%)	(244.397)	(37,%)	(76.294)	31,2%
- Ammortamenti e svalutazioni	(16.506)	1,0%	(258.835)	39,5%	242.329	(94,%)
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(337.197)	(21,%)	(503.232)	(77,%)	166.035	(33,%)
+ Altri ricavi	19.363	1,2%	30.756	4,7%	(11.393)	(37,%)
- Oneri diversi di gestione	(406.939)	25,9%	(112.946)	17,2%	(293.993)	260,3%
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(724.773)	(46,%)	(585.422)	(89,%)	(139.351)	23,8%
+ Proventi finanziari			3	0,0%	(3)	(100,%)
+ Utili e perdite su cambi					-	
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(724.773)	(46,%)	(585.419)	(89,%)	(139.354)	23,8%
+ Oneri finanziari	(57.489)	3,7%	(175.491)	26,8%	118.002	(67,%)
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(782.262)	(50,%)	(760.910)	(116,%)	(21.352)	2,8%
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie					0	-
+ Quota ex area straordinaria		0,0%		0,0%	0	-
REDDITO ANTE IMPOSTE	(782.262)	(50,%)	(760.910)	116,2%	(21.352)	2,8%
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(52.770)	(3,%)	15	0,0%	(52.785)	(351900,%)
REDDITO NETTO	(835.032)	(53,%)	(760.925)	(116,%)	(74.107)	9,7%

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	I Semestre 2022	I Semestre 2021	Variazioni %
EBITDA	(597.950)	(226.289)	(164%)
EBIT	(721.070)	(585.419)	(23%)

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 la società è esposta: 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.

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 variabile. Ove opportuno, il Gruppo potrà ricorrere a strumenti finanziari di copertura valutando periodicamente l'opportunità di effettuare coperture generiche/specifiche.

Rischi di credito

Anche in seguito alle svalutazioni adottate nel corso del precedente esercizio, i crediti commerciali 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 del gruppo e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

Per quanto riguarda la pandemia Covid-19, sono state messe in atto numerose iniziative di contenimento della diffusione del virus e in particolare, per la sicurezza del personale, è stato adottato uno specifico protocollo, con:

- misurazione della temperatura all'ingresso in azienda;
- distribuzione di liquidi detergenti;
- utilizzo, laddove possibile, del lavoro da remoto (cosiddetto "smart working");
- pulizia e sanificazione periodica dei locali di lavoro, delle postazioni e delle aree comuni;
- Inoltre sono stati ridotti o, in alcuni casi, annullati i viaggi di lavoro e le trasferte, laddove non strettamente necessari;

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.

Il Consiglio di Amministrazione aggiornato la Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, al fine di recepire le modifiche disposte a seguito della delibera n. 21624 di Consob del 10 dicembre 2020, come indicato dall'Avviso n.22008 pubblicato da Borsa Italiana S.p.A. in data 25 giugno 2021.

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.

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>	<i>210.507</i>	<i>210.507</i>	<i>-</i>

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>	<i>272.991</i>	<i>272.991</i>	<i>-</i>
debiti verso controllanti	-	-	-
<i>Totale</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

I debiti ed i crediti verso le imprese collegate si riferiscono:

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio della Capogruppo chiuso al 31 dicembre 2020, tenutasi il 25 giugno 2021, 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 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.

Con riguardo alla perdita registrata, come risultante dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 approvato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 14 luglio 2022, non versando la Società nelle condizioni di cui agli artt. 2446 e 2447 del codice civile, la suddetta Assemblea ha deliberato il riporto a nuovo di tale perdita.

In linea con le politiche gestionali imposte nei precedenti periodi ed in previsione del consolidamento della clientela e l'acquisizione di nuovi mercati di sbocco attraverso iniziative volte ad un rafforzamento dell'organizzazione commerciale, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate.

Nell'ottica di una crescita organica e funzionale del Gruppo, al fine di migliorare e rendere più sistematica l'articolazione delle attività svolte al suo interno, garantendo una maggiore efficienza, anche nell'utilizzo delle risorse, con conseguente ottimizzazione dei costi, e nell'ottica, altresì, dello sviluppo futuro delle attività esercitate dal Gruppo, volto ad un allargamento delle medesima ad attività connesse ed accessorie, è stato avviato e prosegue il processo di riorganizzazione, che ha già visto il trasferimento dell'attività di "Short Rent", mediante conferimento del ramo d'azienda, in favore della controllata al 100% Angizia S.r.l., con conseguente cambio di denominazione sociale della stessa in "Imvest Short Rent" (come già come comunicato in data 28 dicembre 2021, per cui gli effetti contabili decorrono dal 10 gennaio 2022, data di deposito dell'atto presso la CCIAA).

Si evidenzia, inoltre, che, sempre con l'obiettivo di proseguire lo sviluppo strategico del Gruppo, anche mediante sinergie e partnership con soggetti terzi interessati ad investire nella crescita del Gruppo, è intenzione del Consiglio di Amministrazione procedere all'esecuzione, anche in diverse tranche, della delega allo stesso conferita dall'Assemblea straordinaria del 30 giugno 2021, e dunque procedere a potenziali operazioni sul capitale, entro i limiti e l'importo massimo definiti dalla delega stessa, che permettano l'ingresso di soggetti terzi di comprovata esperienza nel settore immobiliare e finanziario, e dunque ritenuti fortemente strategici per lo sviluppo della Società, anche nell'ottica dell'opportunità di sviluppare eventuali sinergie e/o attività congiunte che potrebbero avere effetti positivi sui risultati economici futuri della Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 10 giugno 2022, in esecuzione parziale della delega del 30 giugno 2021, ha deliberato 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.

Tale aumento di capitale è stato sottoscritto da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd (gli "Investitori"), in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentaduemila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare.

Si segnala, inoltre, che successivamente alla chiusura del semestre, in data 19 luglio 2022 la Società ha emesso n. 15.000.000 di azioni ordinarie per conversione di n. 30 obbligazioni dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 150.000, relative alla tranche 15 (parziale) del prestito obbligazionario *cum warrant* esclusivamente riservato alla sottoscrizione di European High Growth Opportunities Securitization Fund (l'"Investitore"), come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 28 luglio 2022, stante l'accordo di investimento sottoscritto con il suddetto Investitore in data 10 luglio 2022. (il "POC").

A riguardo, si precisa che in data 11 luglio 2022 l'accordo di investimento sottoscritto con l'Investitore è giunto a scadenza naturale, pertanto la Società si limiterà a concludere la conversione delle restanti obbligazioni relative alla quattordicesima e quindicesima tranche già richieste, concludendo pertanto l'operazione con la conversione di n. 15 tranche sulle complessive n. 20 oggetto del POC.

Il Consiglio di Amministrazione, peraltro, ha elaborato e approvato il nuovo piano industriale della IMVEST per il periodo 2022-2024 basato su un modello business per l'erogazione di servizi di "Real Estate integrati", in aree di business su cui il Gruppo ha concentrato le proprie attività negli ultimi mesi, ed in particolare trading immobiliare, affitti brevi, ed agency, il tutto in grado già di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

In particolare, lo sviluppo strategico riguarderà il rafforzamento delle seguenti linee di business:

- **Trading & Asset Management:** la quale comprende le attività di trading di asset immobiliari commerciali e residenziali ad alta diversificazione e redditività;
- **Short/Long Rentals:** la quale attualmente comprende l'attività di gestione di affitti turistici localizzati sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare divenendo attività di gestione multi-asset di short-term rentals e affitti turistici, estesa su tutto il territorio nazionale;
- **Brokerage & Agency:** interamente dedicate all'erogazione di servizi di agency, brokerage e active management, 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.

Nel 2022 sono state poste in essere le seguenti operazioni:

- l'operazione immobiliare "Noverasco", per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze, di cui alcune già acquistate e rivendute;
- l'operazione immobiliare "Il Salico" per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di una unità immobiliare residenziale e relative pertinenze

Inoltre, sono allo studio del Consiglio di Amministrazione nuove iniziative, non incluse nelle proiezioni alla base del nuovo piano, che, se ritenute opportune a seguito di attento vaglio dell'Organo Amministrativo, consentirebbero al Gruppo di conseguire ulteriori risultati economici positivi.

Si rappresenta che il Piano Industriale approvato dal Consiglio in data 26/05/2022 contiene dati previsionali che sono redatti sulla base di "*best-estimate assumptions*", relative ad eventi futuri che il management si aspetta che si verificheranno, ed azioni che il management medesimo intende intraprendere nel momento in cui i dati previsionali vengono elaborati. I dati

previsionali, tuttavia, sono elaborati sulla base di assunzioni ipotetiche, relative ad eventi futuri ed azioni del management, che non necessariamente si verificheranno, oppure dati previsionali elaborati sulla base sia di “best estimate assumptions” sia di assunzioni ipotetiche.

In particolare, la realizzazione del Piano prevede un aumento di capitale sociale, a oggi parzialmente realizzato come già rappresentato. Inoltre, si evidenzia che nel Piano è ipotizzata nell’arco dei prossimi 9 mesi la dismissione della partecipata MC Real Estate che pertanto uscirebbe dal perimetro del Gruppo. In alternativa, il management sta verificando la possibilità di cedere direttamente i beni di proprietà della partecipata, in modo tale da estinguere le posizioni debitorie in capo alla stessa e, quindi, recuperare gli eventuali surplus finanziari.

Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, si rappresenta che la consistenza di cassa alla data di redazione del presente bilancio consolidato semestrale, riveniente anche dai recenti aumenti di capitale, è in grado di sostenere la continuità aziendale.

Si evidenzia che, sulle unità immobiliari site in Roma, Via Giulia, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM nei confronti della M. C. Real Estate in virtù del mutuo fondiario concesso alla società FI Mar S.r.l. già Spa, che ha venduto gli immobili ipotecati alla Immobiliare Madonna della Neve S.p.A. che a sua volta alienava gli stessi immobili alla M.C. Real Estate S.p.A., la quale dichiarava di accollarsi il mutuo. Tuttavia, si rileva che, anche nell’ipotesi di mancata vendita della partecipazione MC Real Estate, il non incasso della prevista entrata finanziaria non avrà un impatto significativo sull’equilibrio finanziario di Gruppo. Tenuto conto dei valori dei beni immobili di proprietà della suddetta partecipata e la sua posizione debitoria complessiva, anche in caso di conclusione delle procedure esecutive in corso prima dell’ipotizzata cessione, il presumibile valore di realizzo dei suddetti beni immobili è superiore alla posizione debitoria, come attestato da perizie di un esperto indipendente e, pertanto, non è previsto un impatto finanziario negativo per il Gruppo anche in quest’ultima ipotesi, che non sia assorbito dalle disponibilità liquide.

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.

Eventuali ulteriori impatti sull’evoluzione futura della gestione aziendale dovranno essere rivalutati durante l’anno in corso anche alla luce dell’evoluzione e della durata della pandemia Covid-19, a livello nazionale e internazionale.

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, 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 al fine di eventualmente porre in capo le ideone attività di gestione.

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, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale, non prevedendosi significative incertezze.

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

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

Conclusioni

Inoltre, avendo la perdita dell'esercizio ridotto il capitale di oltre un terzo e ad un importo inferiore al minimo legale, si propone di rinviare l'adozione dei provvedimenti previsti dal codice civile, entro la chiusura del quinto esercizio successivo, come consentito dall'art. 6 del D.L. 23/2020.

Milano, 29/09/2022