



invest

BILANCIO DI **ESERCIZIO 2021**



Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: IMVEST SPA
Sede: VIA GIUSEPPE PISANELLI N.4 ROMA RM
Capitale sociale: 16.933.942,02
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: RM
Partita IVA: 02989080169
Codice fiscale: 02989080169
Numero REA: 2612371
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 31/12/2021

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2021	31/12/2020
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	9.000	11.400
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>9.000</i>	<i>11.400</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
2) impianti e macchinario	1.693	-
4) altri beni	10.061	7.435

	31/12/2021	31/12/2020
5) immobilizzazioni in corso e acconti	49.455	-
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>61.209</i>	<i>7.435</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	215.744	3.514.441
b) imprese collegate	10.000	10.000
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>225.744</i>	<i>3.524.441</i>
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	-	90
esigibili entro l'esercizio successivo	-	90
<i>Totale crediti</i>	<i>-</i>	<i>90</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>225.744</i>	<i>3.524.531</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>295.953</i>	<i>3.543.366</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	382.043	1.003.800
5) acconti	20.000	-
<i>Totale rimanenze</i>	<i>402.043</i>	<i>1.003.800</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	13.417	13.859
esigibili entro l'esercizio successivo	13.417	13.859
2) verso imprese controllate	951.544	899.601
esigibili entro l'esercizio successivo	819.892	768.039
esigibili oltre l'esercizio successivo	131.652	131.562
3) verso imprese collegate	210.507	210.507
esigibili entro l'esercizio successivo	210.507	210.507
5-bis) crediti tributari	70.698	16.783
esigibili entro l'esercizio successivo	70.698	16.783
5-ter) imposte anticipate	201.485	201.485
5-quater) verso altri	335.927	27.108
esigibili entro l'esercizio successivo	335.927	27.108
<i>Totale crediti</i>	<i>1.783.578</i>	<i>1.369.343</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	408.013	38.151

	31/12/2021	31/12/2020
3) danaro e valori in cassa	6.822	-
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	414.835	38.151
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	2.600.456	2.411.294
D) Ratei e risconti	4.643	112.292
<i>Totale attivo</i>	2.901.052	6.066.952
Passivo		
A) Patrimonio netto	398.716	2.989.914
I - Capitale	16.933.942	14.168.942
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	(3.795.708)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(5.356.198)	(7.383.320)
Totale patrimonio netto	398.716	2.989.914
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	610.099	596.473
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	610.099	596.473
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	3.645	-
D) Debiti		
2) obbligazioni convertibili	310.000	275.000
esigibili entro l'esercizio successivo	310.000	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	275.000
3) debiti verso soci per finanziamenti	-	13.000
esigibili entro l'esercizio successivo	-	13.000
4) debiti verso banche	-	22.620
esigibili entro l'esercizio successivo	-	22.620
6) acconti	1.856	284.100
esigibili entro l'esercizio successivo	1.856	284.100
7) debiti verso fornitori	287.634	265.587
esigibili entro l'esercizio successivo	287.634	265.587
9) debiti verso imprese controllate	-	109.619
esigibili entro l'esercizio successivo	-	109.619
10) debiti verso imprese collegate	272.991	269.487
esigibili entro l'esercizio successivo	272.991	269.487
11) debiti verso controllanti	-	123.752
esigibili entro l'esercizio successivo	-	123.752
12) debiti tributari	544.694	466.246

	31/12/2021	31/12/2020
esigibili entro l'esercizio successivo	532.110	466.246
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.584	-
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.652	21.741
esigibili entro l'esercizio successivo	27.652	21.741
14) altri debiti	436.496	617.219
esigibili entro l'esercizio successivo	431.645	616.107
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.851	1.112
<i>Totale debiti</i>	<i>1.881.323</i>	<i>2.468.371</i>
E) Ratei e risconti	7.269	12.194
<i>Totale passivo</i>	<i>2.901.052</i>	<i>6.066.952</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.864.520	504.950
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	43.000	-
altri	34.741	26.097
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>77.741</i>	<i>26.097</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>1.942.261</i>	<i>531.047</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	611.883	1.003.330
7) per servizi	1.321.284	630.761
8) per godimento di beni di terzi	211.651	26.133
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	65.623	-
b) oneri sociali	19.865	-
c) trattamento di fine rapporto	4.381	-
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>89.869</i>	<i>-</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.400	600
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.968	1.847

	31/12/2021	31/12/2020
liquide		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita'	-	246.446
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	4.368	248.893
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	621.757	(878.800)
12) accantonamenti per rischi	-	596.473
14) oneri diversi di gestione	219.275	233.389
<i>Totale costi della produzione</i>	3.080.087	1.860.179
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.137.826)	(1.329.132)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni	-	-
altri	48.763	-
<i>Totale proventi da partecipazioni</i>	48.763	-
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	3	3
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	3	3
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	3	3
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	244.815	274.295
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	244.815	274.295
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(196.049)</i>	<i>(274.292)</i>
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	4.008.697	5.779.896
<i>Totale svalutazioni</i>	4.008.697	5.779.896
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	<i>(4.008.697)</i>	<i>(5.779.896)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(5.342.572)	(7.383.320)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	13.626	-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	13.626	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(5.356.198)	(7.383.320)

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2021.

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda l'attività della società ed i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione a corredo del presente bilancio.

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

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

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

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

Principi di redazione

Commento

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

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

Continuità aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio 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 eccettuato all'ipotesi, supportata dalla prevalente dottrina, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio di euro 7.383.320, sia per le perdite portate a nuovo di euro 3.795.708.

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 medesime 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), 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, sempre con l'obiettivo di proseguire lo sviluppo strategico della Società anche mediante sinergie e partnership con soggetti terzi interessati ad investire nella crescita della Società, 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 Imvest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentadue mila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare.

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 la società 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.

Per il 2022 le operazioni che sono già in corso di definizione sono:

- l'operazione immobiliare "Noverasco", per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze;
- l'operazione immobiliare "Il Salico" per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 1 unità immobiliare residenziale e relative pertinenze;

Inoltre, sono allo studio del Consiglio di Amministrazione nuove iniziative economiche, 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 aumento capitale sociale, a oggi parzialmente realizzato come già rappresentato. Inoltre, si evidenzia che nel Piano è ipotizzata nell'arco dei prossimi n.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, unitamente alla possibilità di tirare ulteriori tranches del prestito obbligazionario convertibile, sottoscritto il 10 luglio 2020, è in grado di sostenere la continuità aziendale in ottica conservativa, ovvero ipotizzando un contenimento degli investimenti previsti.

In particolare, considerando acquisite le operazioni già poste in essere nel primo periodo dell'anno 2022 o in corso di definizione e non impegnandosi finanziariamente su nuovi progetti e/o investimenti, si evidenzia che la Società è in grado di mantenere il proprio equilibrio finanziario almeno fino al primo semestre dell'anno 2023, facendo fronte ai propri impegni.

Si evidenzia che, sulle unità immobiliari detenute dalla controllata M.C. Real Estate S.p.A. 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 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 Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria, tenuto conto anche delle considerazioni sopra esposte e dei risultati ottenibili con il nuovo Piano Industriale, anche con scenari più conservativi, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale, non prevedendosi significative incertezze.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

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

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

Commento

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

Cambiamenti di principi contabili

Commento

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Commento

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

Criteri di valutazione applicati

Commento

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni

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

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

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

Costi di impianto e di ampliamento

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Crediti

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritte nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

Rimanenze

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

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

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

Prodotti finiti

Il costo delle rimanenze dei prodotti finiti e delle merci di natura fungibile è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Le rimanenze sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito anche se non coincide con la data in cui è trasferita la proprietà.

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti iscritti nell'attivo circolante è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, 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.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

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

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

Per i debiti è stata verificata l'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 riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Ratei e risconti passivi

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

Altre informazioni

Commento

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota integrativa, attivo

Introduzione

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

Immobilizzazioni

Introduzione

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

Immobilizzazioni immateriali

Introduzione

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite interamente da costi di impianto e ampliamento sostenuti per la modifica dello statuto sociale.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Introduzione

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 2.400,00, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 9.000,00.

Nella tabella sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e ampliamento	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	12.000	12.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	600	600
Valore di bilancio	11.400	11.400
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	2.400	2.400
<i>Totale variazioni</i>	<i>(2.400)</i>	<i>(2.400)</i>
Valore di fine esercizio		
Costo	12.000	12.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.000	3.000
Valore di bilancio	9.000	9.000

Commento

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

Commento*Costi di impianto e ampliamento*

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

Descrizione	Dettaglio	2021	2020	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliamento	3.000-	600-	2.400-	400
	Totale	9.000	11.400	2.400-	

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali*Introduzione*

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 67.251; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 6.042.

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

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	-	11.509	-	11.509
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	4.074	-	4.074
Valore di bilancio	-	7.435	-	7.435
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.830	4.457	49.455	55.742
Ammortamento dell'esercizio	137	1.831	-	1.968
<i>Totale variazioni</i>	<i>1.693</i>	<i>2.626</i>	<i>49.455</i>	<i>53.774</i>
Valore di fine esercizio				

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Costo	1.830	15.966	49.455	67.251
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	137	5.905	-	6.042
Valore di bilancio	1.693	10.061	49.455	61.209

Commento

Gli incrementi per acquisizioni intervenuti nel corso del 2021 sono costituiti da un impianto di condizionamento, per quanto riguarda gli impianti e macchinari, un registratore di cassa, un computer e due telefoni cellulari, per quanto riguarda le altre immobilizzazioni materiali, e mobilia nuova per cui è stata ricevuta fattura a fine dicembre 2021 ma il cui trasferimento di rischi e benefici non risultava avvenuto al 31 dicembre 2021, per quanto riguarda le immobilizzazioni in corso e acconti.

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

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

Commento

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

Introduzione

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

Immobilizzazioni finanziarie

Introduzione

Di seguito viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le immobilizzazioni finanziarie al 31 dicembre 2021 sono pari a € 225.744.

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

Introduzione

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

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	9.294.336	10.000	9.304.336
Svalutazioni	5.779.895	-	5.779.895
Valore di bilancio	3.514.441	10.000	3.524.441
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	710.000	-	710.000
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	4.008.697	-	4.008.697
Totale variazioni	(3.298.697)	-	(3.298.697)
Valore di fine esercizio			
Costo	10.004.336	10.000	10.014.336
Svalutazioni	9.788.592	-	9.788.592
Valore di bilancio	215.744	10.000	225.744

Commento

Gli incrementi sono composti per € 700.000 dalla rinuncia al credito nei confronti della partecipata Invest Short Rent S.r.l. effettuata in data 27 dicembre 2021 e per € 10.000 dalla partecipazione nella società Invest-Dire S.r.l., costituita nel corso dell'esercizio in discorso.

La svalutazione effettuata nell'esercizio pari ad € 4.008.697 è relativa all'adeguamento del valore di bilancio al valore del patrimonio netto delle partecipate Invest Short Rent S.r.l. per € 3.787.338, M.C. Real Estate S.p.A. per € 219.986 e Invest-Dire S.r.l. per € 1.373.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati*Introduzione*

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

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
Crediti verso altri	90	(90)
Totale	90	(90)

Commento

La società non presenta crediti immobilizzati alla data del 31 dicembre 2021.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Introduzione

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

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
IMVEST-DIRE S.R.L.	MILANO (MI)	11919310968	10.000	(1.373)	8.627	10.000	100,000	8.627
IMVEST SHORT RENT SRL	ROMA (RM)	13034251002	7.958.725	(3.815.279)	(27.940)	7.958.725	100,000	-
M.C. REAL ESTATE SPA	ROMA (RM)	11216881000	7.360.000	(134.019)	207.117	7.360.000	100,000	207.117
Totale								215.744

Commento

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

- Invest Short Rent S.r.l. (già Angizia S.r.l.) è controllata dalla società, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società che si occupa della gestione delle attività immobiliari localizzate in Sicilia;
- MC Real Estate S.p.A. è controllata dalla società, 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;
- Invest-Dire S.r.l. è stata costituita dalla società nel 2021 ed è controllata dalla società che ne detiene il 100% del capitale sociale, è la società che svolge l'attività di intermediazione mobiliare.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Introduzione

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

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

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

- 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.

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

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Introduzione

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

Attivo circolante

Introduzione

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

Rimanenze

Introduzione

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

Analisi delle variazioni delle rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	1.003.800	(621.757)	382.043
acconti	-	20.000	20.000
Totale	1.003.800	(601.757)	402.043

Commento

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

Le variazioni in aumento intervenute nell'esercizio si riferiscono all'acquisto delle unità immobiliari site in Genova, via Montallegro, ed agli interventi edilizi di riqualificazione effettuati sugli stessi e sugli immobili siti in Milano, via Pila/Suzzani.

Le variazioni in diminuzione si riferiscono alla vendita degli immobili siti in Milano, via Pila/Suzzani ed in Genova, via Montallegro.

L'acconto è stato conferito per l'acquisto dell'unità immobiliare e pertinenze all'interno dell'operazione "Il Salico".

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Introduzione

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	13.859	(442)	13.417	13.417	-
Crediti verso imprese controllate	899.601	51.943	951.544	819.892	131.652
Crediti verso imprese collegate	210.507	-	210.507	210.507	-
Crediti tributari	16.783	53.915	70.698	70.698	-
Imposte anticipate	201.485	-	201.485	-	-
Crediti verso altri	27.108	308.819	335.927	335.927	-
Totale	1.369.343	414.235	1.783.578	1.450.441	131.652

Commento

Crediti verso clienti

In particolare, è compreso inoltre il credito verso SAE il cui importo residuo è tuttavia coperto Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allorquando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di *datio in solutum* perfezionato nell'esercizio 2017. Sono inoltre compresi i crediti per caparre erogate su iniziative immobiliari e crediti di natura fiscale.

Il credito verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l. euro 246 migliaia circa, acquirente del progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma è stato interamente svalutato.

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

Crediti verso imprese controllate

La voce è composta dai crediti verso la controllata Invest Short Rent S.r.l. (già Angizia S.r.l.) e verso la controllata MC Real Estate S.p.A.

Crediti verso imprese collegate

La voce è composta dai crediti verso le collegate Domus Tiburtina 2008 S.c. a r.l e Domus Licinae S.c. a r.l.

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono riferibili a crediti rilevati negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia. Gli amministratori ne hanno mantenuta l'iscrizione e ne hanno valutato la recuperabilità, in base allo sviluppo del citato piano industriale 2021-2024, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

Crediti verso altri

La voce è così composta

Dettaglio	Valore di fine esercizio
Anticipi	162.493
Depositi cauzionali	56.018
Caparre confirmatorie	157.000
Crediti vari v/terzi	2.294.367
Fondo imposte	(2.390.726)
TOTALE	279.152

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Introduzione

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

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

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritte nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	13.417	951.544	210.507	70.698	201.485	335.927	1.783.578
Totale	13.417	951.544	210.507	70.698	201.485	335.927	1.783.578

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Disponibilità liquide

Introduzione

I crediti verso le banche associati a depositi o conti correnti presso gli istituti di credito e presso l'amministrazione postale e gli assegni (di conto corrente, circolari e similari) sono stati iscritti in bilancio in base al valore di presumibile realizzo. Il denaro ed i valori bollati in cassa sono stati valutati al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio. Le disponibilità liquide al 31/12/2021 sono pari a € 414.835.

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

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	38.151	369.862	408.013
danaro e valori in cassa	-	6.822	6.822
Totale	38.151	376.684	414.835

Commento

I valori in cassa fanno riferimento alle imposte di soggiorno riscosse a fronte degli affitti brevi, tali somme risultano regolarmente versate al Comune di Milano nel 2022.

Ratei e risconti attivi

Introduzione

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

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	3.014	3.014
Risconti attivi	112.292	(110.663)	1.629
Totale ratei e risconti attivi	112.292	(107.649)	4.643

Commento

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
	Ratei attivi	3.014
	Risconti attivi	1.629
	Totale	4.643

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Introduzione

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

Patrimonio netto

Introduzione

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Introduzione

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

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	14.168.942	2.765.000	-	16.933.942
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.795.708)	(7.383.320)	-	(11.179.028)
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.383.320)	7.383.320	(5.356.198)	(5.356.198)
Totale	2.989.914	2.765.000	(5.356.198)	398.716

Commento

L'incremento del capitale sociale deriva dalla conversione delle obbligazioni convertibili emesse e convertite nell'esercizio di osservazione secondo l'accordo sottoscritto in data 10 luglio 2020 dalla capogruppo con European High Growth Opportunities Securitization Fund (di seguito rispettivamente il "Contratto di Investimento" e "Investitore"), che prevede l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile cum warrant per Euro 6.000.000,00 (il "Prestito Obbligazionario") e, specificatamente, l'impegno dell'Investitore a sottoscrivere, in 20 tranches di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Imvest 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 anno 2021	560	2.800.000	553	2.765.000
Totale		560	2.800.000	553	2.765.000

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.

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, l'Organo Amministrativo ne propone il riporto a nuovo.

Nel prospetto che segue sono espone le perdite pregresse per cui si è rinviata la decisione entro il quinto esercizio successivo e le movimentazioni avvenute nell'esercizio in corso:

Perdite	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Perdite di esercizio 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	(11.179.028)	-	(11.179.028)
Totale	(11.179.028)	-	(11.179.028)

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Introduzione

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

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

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	16.933.942	Capitale	
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	Utili	A;B;C;D;E
Totale	5.754.914		
Quota non distribuibile			
Residua quota distribuibile			
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro			

Fondi per rischi e oneri

Introduzione

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

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	596.473	13.626	13.626	610.099
Totale	596.473	13.626	13.626	610.099

Commento

Nel corso dell'esercizio precedente, chiuso al 31 dicembre 2020, l'organo amministrativo aveva ritenuto necessario, secondo i principi di prudenza, stanziare la passività potenziale di importo pari a € 576.077,47 quale "fondo rischi per controversie legali" in seguito al contenzioso instauratosi con l'Amministrazione Finanziaria relativo all'iscrizione a ruolo di due avvisi di accertamento di € 227.584,09 ed € 302.609,08. Sebbene l'esito del primo grado di giudizio sia stato favorevole alla società, sia per il grado di elevata complessità del contenzioso, sia per la circostanza di essere risultati perdenti nel processo di secondo grado sia, in ultimo, in considerazione della ontologica aleatorietà di un processo dinanzi alla Corte di Cassazione, non è assolutamente possibile escludere il rischio di una soccombenza, se del caso anche parziale, nel ricorso in Cassazione. La restante parte, pari a € 20.396, era stata accantonata nello stesso esercizio per altri rischi ed oneri.

Tale accantonamento non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio in commento.

La variazione intervenuta nell'esercizio in commento è relativa esclusivamente all'accantonamento a fondo imposte differite IRES per l'anticipazione corrisposta all'Organo amministrativo relativa ai compensi dell'esercizio 2022.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Introduzione

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

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	4.071	426	3.645	3.645
Totale	4.071	426	3.645	3.645

Debiti

Introduzione

Si espone di seguito l'informativa concernente i debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

Introduzione

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

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti per obbligazioni convertibili	275.000	35.000	310.000	310.000	-
Debiti verso soci per finanziamenti	13.000	(13.000)	-	-	-
Debiti verso banche	22.620	(22.620)	-	-	-
Acconti	284.100	(282.244)	1.856	1.856	-
Debiti verso fornitori	265.587	22.047	287.634	287.634	-
Debiti verso imprese controllate	109.619	(109.619)	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	269.487	3.504	272.991	272.991	-
Debiti verso imprese controllanti	123.752	(123.752)	-	-	-
Debiti tributari	466.246	78.448	544.694	532.110	12.584
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.741	5.911	27.652	27.652	-
Altri debiti	617.219	(180.723)	436.496	431.645	4.851
Totale	2.468.371	(587.048)	1.881.323	1.863.888	17.435

Commento

Prestiti obbligazionari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Obbligazioni avranno una durata di dodici mesi dalla data di emissione e i sottoscrittori potranno richiederne la conversione integrale o anche solo parziale in qualsiasi momento mediante semplice invio di

apposita comunicazione scritta alla Società. Il Contratto di Investimento prevede la conversione obbligatoria di tutte le Obbligazioni che saranno ancora in circolazione alla data di scadenza.

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

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

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

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

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

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

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

Il Prestito Obbligazionario sarà emesso per un controvalore massimo di Euro 6.000.000 (seimilioni/00) suddiviso in 20 tranches da Euro 300.000,00 (trecentomila/00) ciascuna composta da n. 60 obbligazioni del valore nominale individuale di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) (le "Obbligazioni").

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

Le Obbligazioni sono infruttifere di interessi.

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

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

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

Si riportano di seguito le informazioni relative alle obbligazioni convertibili al 31 dicembre 2021:

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund	Obbligazione anno 2020	260	1.300.000	205	1.025.000

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
(ISIN) IT0004670532					
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione anno 2021	560	2.800.000	553	2.765.000
	Totale	820	4.100.000	758	3.790.000

La voce obbligazioni convertibili al 31.12.2021, si riferisce alle Obbligazioni emesse a tale data e ancora non convertite, pari a n. 62 dal controvalore complessivo di Euro 310.000,00.

Debiti verso soci per finanziamenti

Non si fornisce il dettaglio dei debiti verso soci per finanziamenti perché non rilevante in quanto il debito risulta estinto alla data di chiusura dell'esercizio.

Debiti verso banche

Non si fornisce il dettaglio dei debiti verso banche perché non rilevante in quanto il debito risulta estinto alla data di chiusura dell'esercizio.

Altri debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Depositi cauzionali ricevuti	4.851
	Debiti v/amministratori	142.123
	Debiti vs sindaci	51.413
	Debiti vs Revisori	38.000
	Debiti diversi verso terzi	131.813
	Emolumento organismo di vigilanza	1.026
	debito vs socio METI per caparra	35.000
	Debiti vs Semararo affitti Cadorna	25.316
	Debiti Vs Capizzi	61
	Personale c/retribuzioni	6.893
	Totale	436.496

Suddivisione dei debiti per area geografica

Introduzione

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

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

Area geografica	Obbligazioni convertibili	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese collegate	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	-	1.856	287.634	272.991	544.694	27.652	436.496	1.571.323
Lussemburgo	310.000	-	-	-	-	-	-	310.000
Totale	310.000	1.856	287.634	272.991	544.694	27.652	436.496	1.881.323

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

Introduzione

La società ha estinto, nel corso dell'esercizio in commento, il debito verso soci per finanziamento e non ha ricevuto alcun nuovo finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

Introduzione

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

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	12.194	(4.925)	7.269
Totale ratei e risconti passivi	12.194	(4.925)	7.269

Commento

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCOINTI		
	Ratei passivi interessi Finnat	655
	Ratei passivi affitti	1.000
	Ratei passivi affitti brevi	536
	Ratei passivi dipendenti	3.803
	Ratei passivi	1.275
	Totale	7.269

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

Introduzione

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

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

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

Nel dettaglio i suddetti sono da riferirsi ai contributi a fondo perduto erogati ai sensi del Decreto-Legge 22 marzo 2021, n. 41, convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69.

Voce	2021	2020	Variaz. assoluta	Variaz. %
------	------	------	------------------	-----------

Voce	2021	2020	Variaz. assoluta	Variaz. %
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.864.520	504.950	1.359.570	269
A.5.1 Contributi in conto esercizio	43.000	-	43.000	-
A.5.2 Ricavi e proventi diversi	34.741	26.097	8.644	33
Totale	1.942.261	531.047	1.411.214	266

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

Introduzione

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita da attività costruzioni	1.067.500
Vendita da attività compravendita	691.600
Attività di short rent - Affittacamere	99.978
Proventi da immobili società immobiliari	5.442
Totale	1.864.520

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Introduzione

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

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.864.520
Totale	1.864.520

Costi della produzione

Commento

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

Voce	2021	2020	Variaz. assoluta	Variaz. %
B.6 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	611.883	1.003.330	(391.447)	(39)
B.7 Costi per servizi	1.321.284	630.761	690.523	109
B.8 Costi per godimento di beni di terzi	211.651	26.133	185.518	710
B.9 Costi per il personale	89.869	-	89.869	-
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	4.368	248.893	(244.525)	(98)
B.11 Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	621.757	(878.800)	1.500.557	(171)
B.12 Accantonamenti per rischi	-	596.473	(596.473)	(100)
B.14 Oneri diversi di gestione	219.275	233.389	(14.114)	(6)
Totale	3.080.087	1.860.179	1.219.908	66

Proventi e oneri finanziari

Introduzione

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

Composizione dei proventi da partecipazione

Introduzione

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

Nel seguente prospetto sono indicati l'ammontare e la specie dei proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile, diversi dai dividendi.

Analisi della composizione dei proventi da partecipazione diversi dai dividendi

Proventi diversi dai dividendi	
Proventi da partecipazioni da altre imprese	48.763

Proventi diversi dai dividendi	
Totale	48.763

Commento

La voce rappresenta il provento derivante dal contratto di associazione in partecipazione stipulato con Crea.Re Group S.r.l.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Introduzione

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Prestiti obbligazionari	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	239.000	480	5.335	244.815

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

Introduzione

I singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali sono rappresentati unicamente rappresentati dai ricavi conseguiti a fronte del riconoscimento dei contributi a fondo perduto per i quali si rimanda alla apposita sezione della presente nota integrativa.

Introduzione

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

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

Introduzione

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

Imposte differite e anticipate

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

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

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

Le imposte differite dell'esercizio ammontano ad € 13.626.

Le differenze temporanee che hanno generato le imposte differite verranno riassorbite nell'esercizio 2022.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Commento

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Introduzione

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

Dati sull'occupazione

Introduzione

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

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	3	3

Commento

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

- si è proceduto all'assunzione di n. 7 impiegati dipendenti, in seguito alle iniziative di investimento precedentemente pianificate (in base agli obiettivi di crescita prefissati);
- si è proceduto alla riduzione di n. 3 impiegati dipendenti.

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

Introduzione

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	166.653	22.880
Anticipazioni	56.774	-

Commento

Le anticipazioni si riferiscono ai compensi relativi all'esercizio 2022.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Introduzione

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

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

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

Categorie di azioni emesse dalla società

Introduzione

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

Analisi delle categorie di azioni emesse dalla società

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	58.969.206	14.168.942	87.228.569	2.765.000	146.197.775	16.933.942
Totale	58.969.206	14.168.942	87.228.569	2.765.000	146.197.775	16.933.942

Commento

Le movimentazioni verificatesi durante l'esercizio derivano dalla conversione di n. 573 obbligazioni del valore unitario di € 5.000, per i dettagli si rimanda alla sezione relativa al prestito obbligazionario della presente nota integrativa.

Titoli emessi dalla società

Introduzione

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

Analisi dei titoli emessi dalla società

	Obbligazioni convertibili	Warrants
Numero	62	15.220.062

Commento

Il controvalore di n. 62 obbligazioni è pari ad Euro 310.000,00 ed il controvalore di n. 15.220.062 warrants è pari ad Euro 1.440.000,00.

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

Con riferimento al fair value dei warrants esposti nella precedente tabella si specifica che in data 10 luglio 2020 la Società ha sottoscritto un contratto di investimento con il fondo denominato European High Growth Opportunities Securitization Fund, per l'emissione di obbligazioni convertibili per Euro 6.000.000,00 (seimilioni/00) e l'assegnazione gratuita di warrant all'investitore in occasione dell'emissione di ciascuna tranche del prestito obbligazionario per complessivi Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00).

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

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

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

Ai sensi del contratto i Warrant sono emessi gratuitamente e sono infruttiferi di interessi, possono essere esercitati, e quindi convertiti in nuove azioni, in tutto o in parte in qualsiasi momento entro i 5 anni dalla loro emissione.

In merito all'operazione di esercizio dei warrant, tali strumenti verranno estinti dall'emittente scambiando un importo fisso di disponibilità liquide contro un numero fisso di strumenti rappresentativi di capitale.

Al momento dell'emissione non viene fatta alcuna rilevazione contabile e il fair value dello strumento è pari a zero. La rilevazione sarà operata al momento dell'eventuale esercizio da parte dei possessori dei warrant alla stregua di un aumento di capitale.

Si riportano di seguito le informazioni relative ai warrant al 31 dicembre 2021:

Investitore	Strumento	Titoli esercitati	N. Titoli Emessi	Valore Euro	Prezzo medio Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Warrant	0	15.220.062	1.440.000	0,094612
	Totale	0	15.220.062	1.440.000	0,094612

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 24/05/2022: Euro 0,0172

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Introduzione

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Introduzione

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

Le Garanzie prestate sono costituite dalla fideiussione concessa dalla società all'istituto di credito UBI S.p.A. nell'interesse della società S.A.E. S.p.A. nell'ambito del completamento e vendita del progetto urbanistico di Pietralata in Roma, a garanzia di eventuali inadempimenti contrattuali sull'opera in costruzione

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

	Importo
Garanzie	1.500.000
di cui reali	-

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Commento

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

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

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Commento

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Commento

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

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

Commento

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

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 l'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 che in data 29 aprile 2022 la Società ha avviato il nuovo progetto avente ad oggetto 21 unità immobiliari site nel Comune di Opera, località Noverasco, facenti parte del complesso residenziale denominato "Sporting Club". L'operazione consiste nell'acquisto, riqualificazione e rivendita a soggetti privati delle 21 unità immobiliari. La Società ha avviato le attività di commercializzazione e nelle ultime due settimane i primi rogiti di compravendita.

Si segnala infine che, successivamente alla chiusura dell'esercizio, sono state convertite n. 74 obbligazioni emesse nel 2021 dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 370.000 e sono state emesse n. 60 nuove obbligazioni dal valore nominale complessivo di € 600.000.

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.

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

Introduzione

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

Poiché sussistono i requisiti di legge dell'art. 25 D.Lgs. n. 127 del 9 aprile 1991, il presente bilancio verrà consolidato da parte della società Imvest S.p.A. L'esercizio sociale chiude con un risultato pari a € -5.298.173

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

Commento

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

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

Introduzione

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

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

Commento

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la

Società attesta di aver percepito contributi a fondo perduto erogati ai sensi del Decreto-Legge 22 marzo 2021, n. 41, convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69, per complessivi € 43.000.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Commento

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio di Euro 5.356.198, non sussistendo la fattispecie di cui all'art. 2446 c.c. in quanto, come descritto nel paragrafo dedicato, le perdite pregresse sono state interamente sterilizzate.

Nota integrativa, parte finale

Commento

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2021 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Milano, 26/05/2022

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Raffaele Israilovici



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 € 16.933.942,02 Interamente versato

Partita IVA: 02989080169

Rendiconto Finanziario

Bilancio Ordinario al 31/12/2021

Rendiconto Finanziario

Rendiconto Finanziario - Metodo indiretto

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-5.356.198	-7.383.320
Imposte sul reddito	13.626	
Interessi passivi/(attivi) (Dividendi)	244.812	274.291
	-48.763	
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-5.146.523	-7.109.029
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	4.368	596.473
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.368	2.447
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	4.008.697	6.026.342
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-771.211	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.246.222	6.625.262
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-1.900.301	-483.767
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	601.757	-878.800
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	442	-73.545
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-260.197	166.092
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	4.643	-284.347
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-4.925	8.616
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-920.146	203.525
Totale variazioni del capitale circolante netto	-578.426	-858.459
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-2.478.727	-1.342.226
Altre rettifiche		

Interessi incassati/(pagati)	-244.812	-102.237
(Imposte sul reddito pagate)	64.822	
Dividendi incassati	48.763	
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-131.227</i>	<i>-102.237</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-2.609.954	-1.444.463
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-55.742	-972
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		-12.000
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-10.000	
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-65.742	-12.972
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-22.620	-49.062
Accensione finanziamenti	310.000	375.000
(Rimborso finanziamenti)		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2.765.000	1.025.000
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.052.380	1.350.938
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	376.684	-106.497
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	38.151	54.648
Assegni		90.000
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	38.151	
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	408.013	38.151
Assegni		
Danaro e valori in cassa	6.822	
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	414.835	38.151
Di cui non liberamente utilizzabili		



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 € 16.933.942,02 Interamente versato
Partita IVA: 02989080169

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2021

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2021; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera la società¹

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 chiude 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 il 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, d-opo 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,

¹ Osservatorio immobiliare Agenzia Entrate

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

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

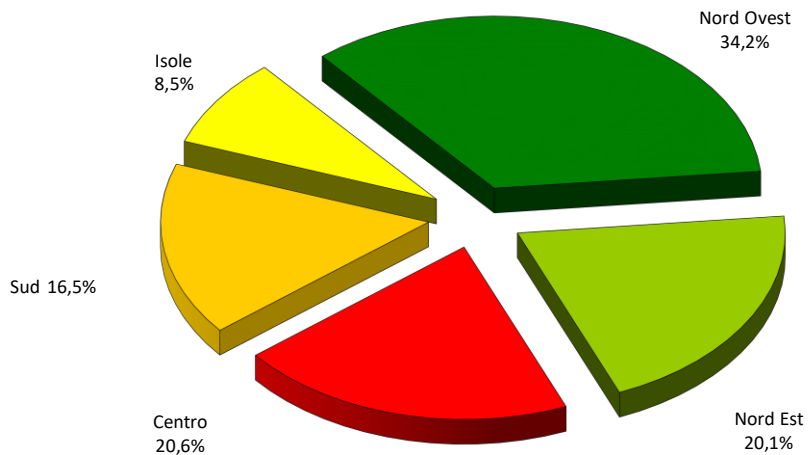
3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 1.110 nel 2020 e 1.201 nel 2019) e oltre 4.967 quelli con IMI inferiore al 2%, la gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

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

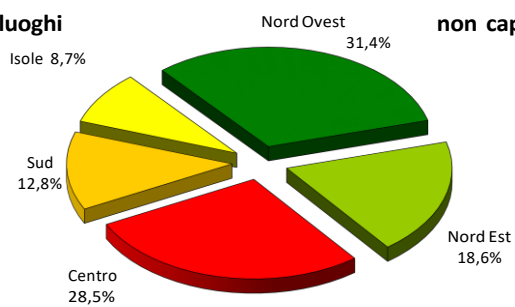
Area	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	256.329	34,2%	32,8%	23,0%	2,63%	0,65	0,48
Nord Est	150.697	20,1%	32,6%	24,3%	2,65%	0,64	0,50
Centro	154.309	20,6%	35,3%	25,4%	2,30%	0,59	0,46
Sud	123.591	16,5%	35,8%	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



capoluoghi



non capoluoghi

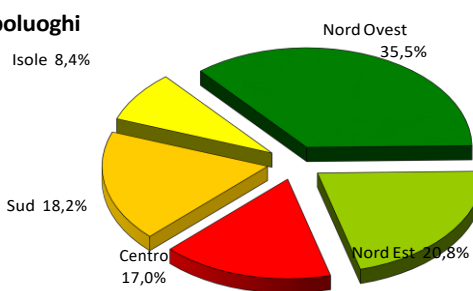


Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

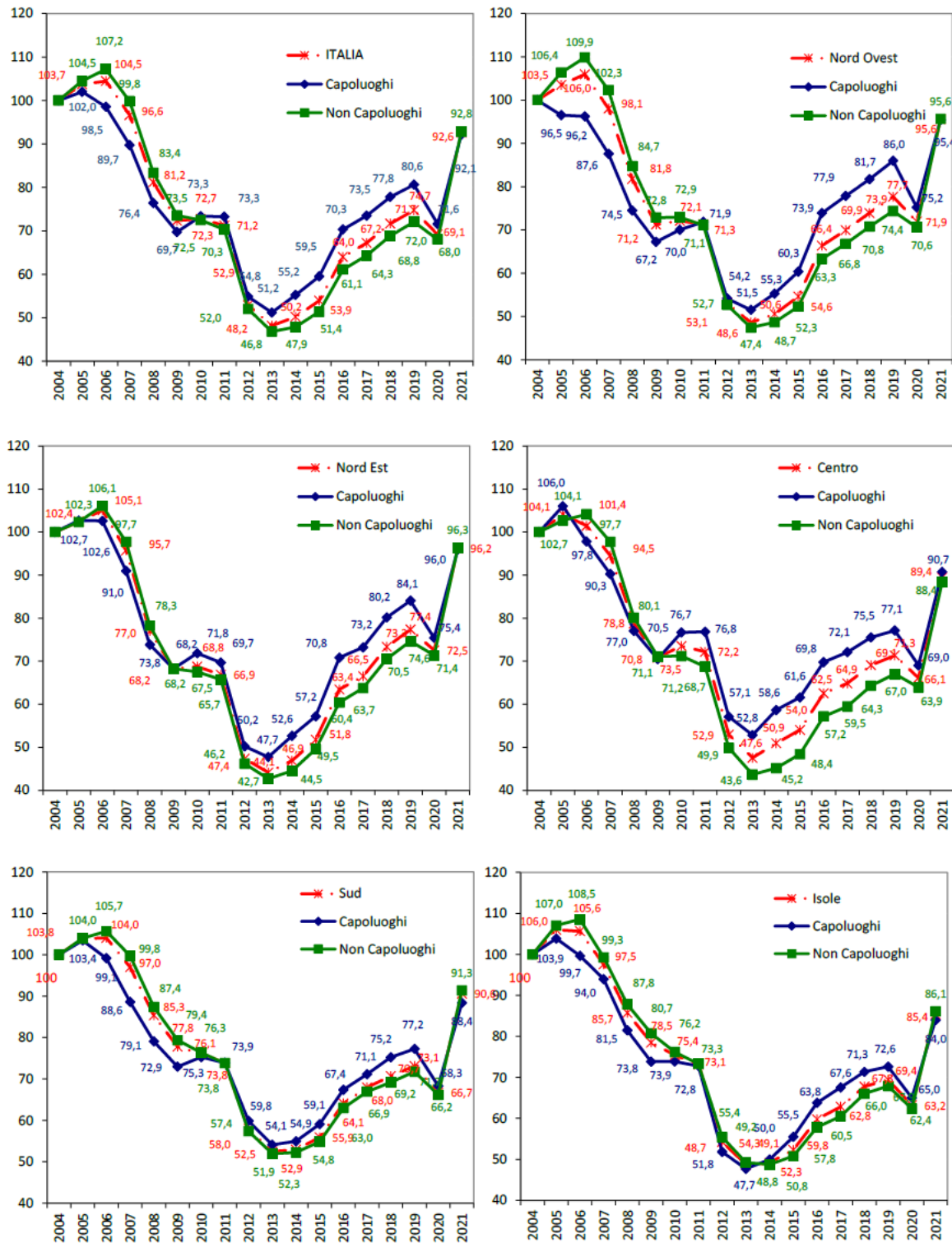


Figura 3: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

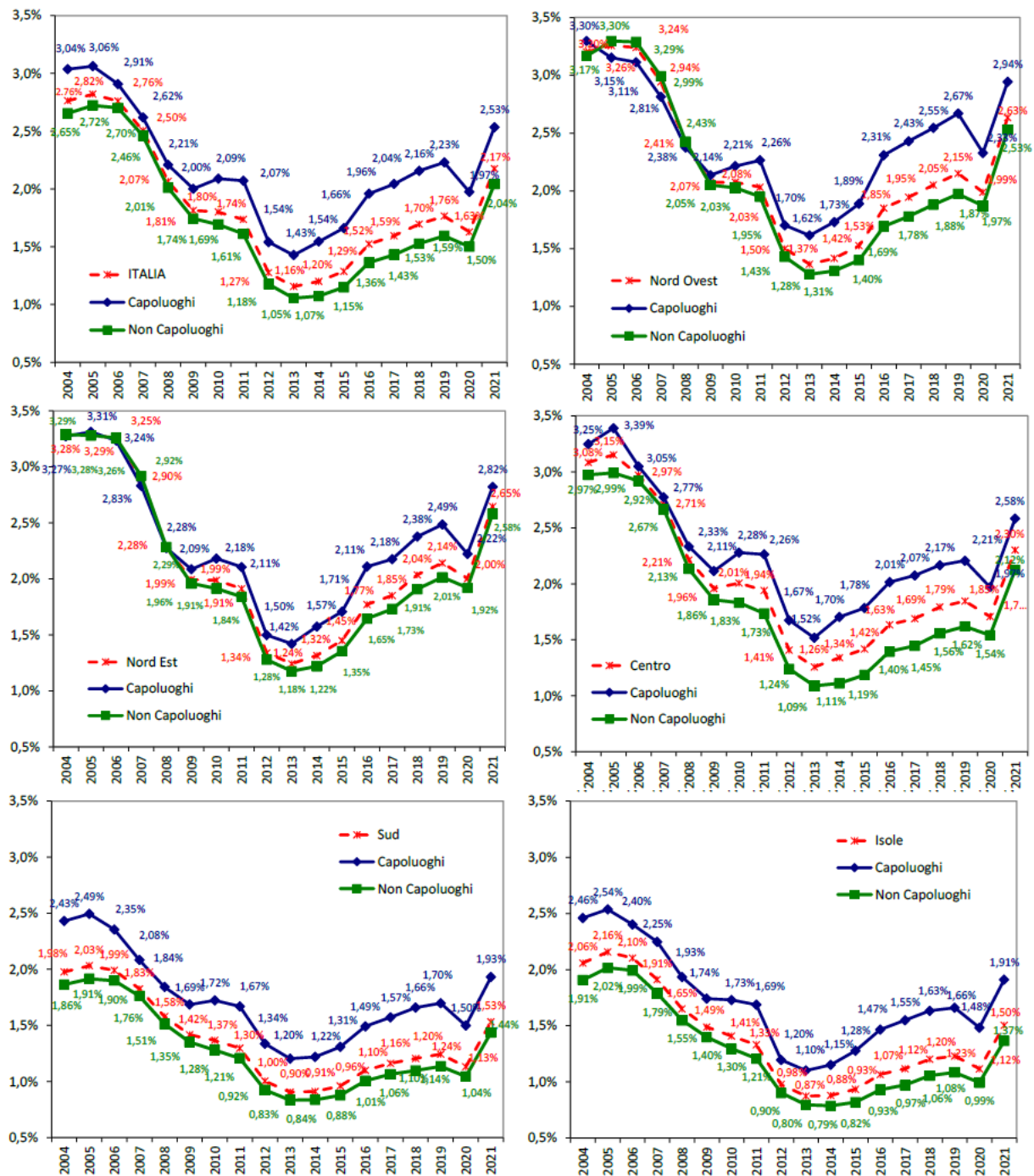


Tabella 4: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

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

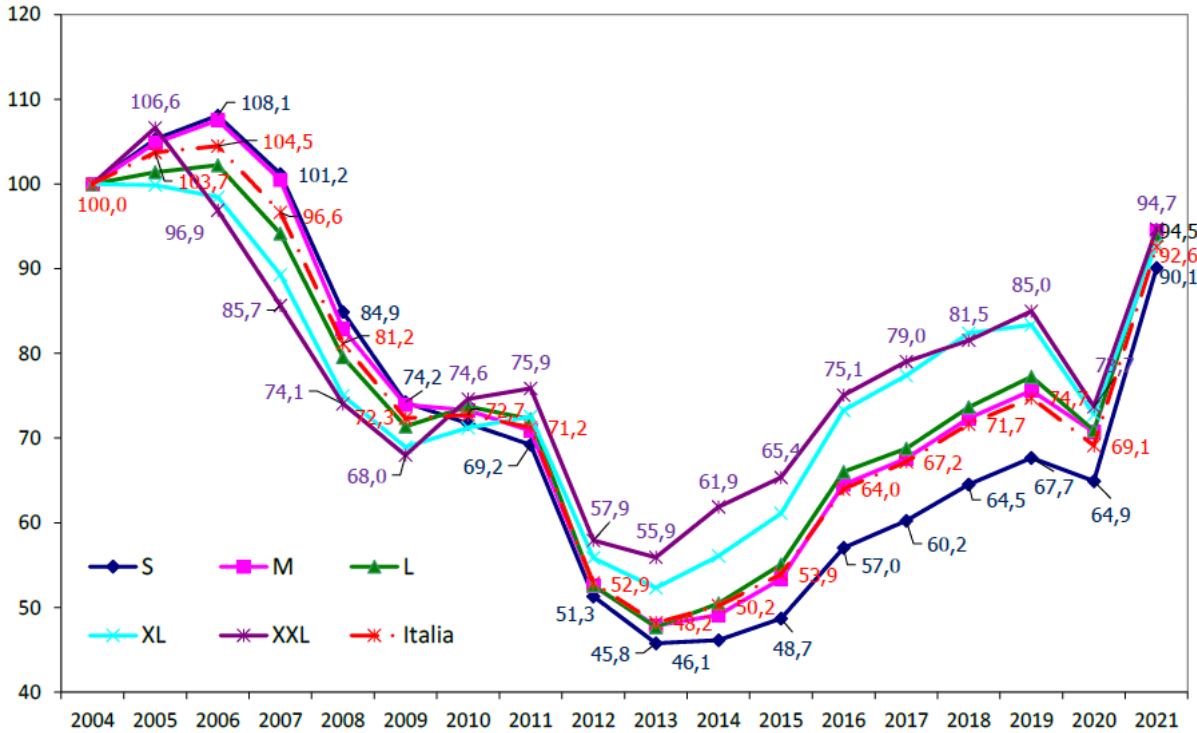
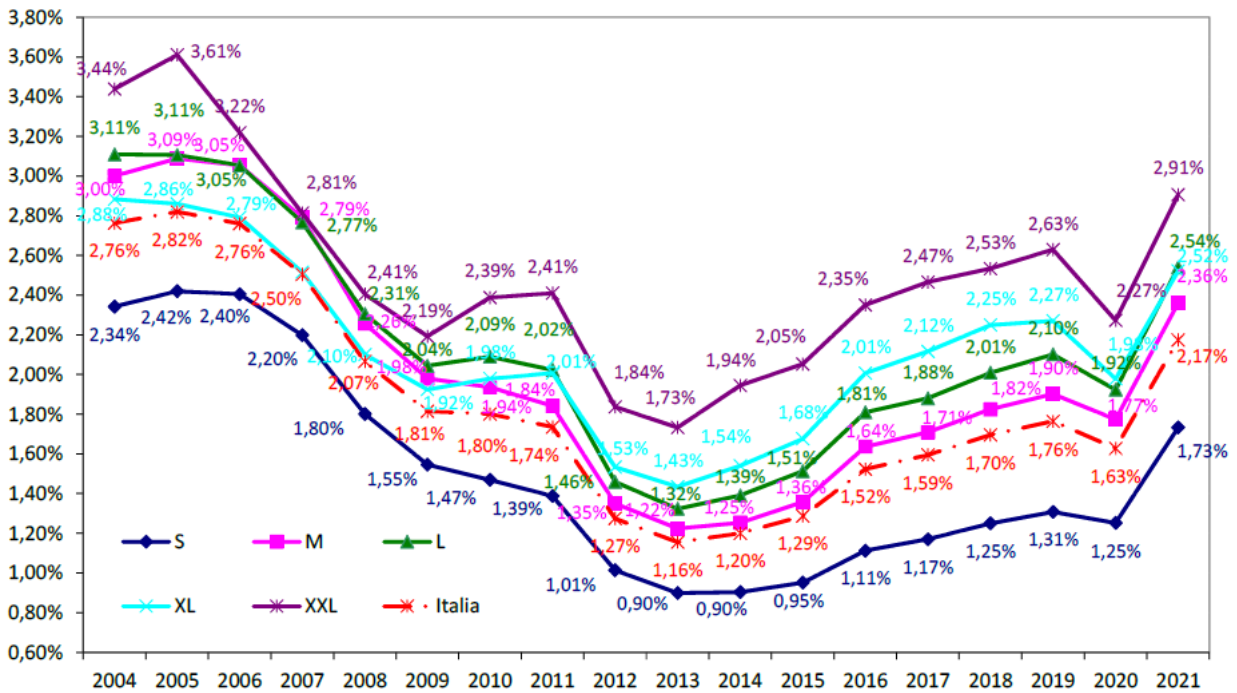


Figura 5: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



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

Fatti di particolare rilievo

L'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio 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 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 "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), 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 Imvest 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, riveniente anche dai recenti aumenti di capitale, unitamente alla possibilità di tirare ulteriori tranches del prestito obbligazionario convertibile, sottoscritto il 10 luglio 2020, è in grado di sostenere la continuità aziendale in ottica conservativa, ovvero ipotizzando un contenimento degli investimenti previsti.

In particolare, considerando acquisite le operazioni già poste in essere nel primo periodo dell'anno 2022 o in corso di definizione e non impegnandosi finanziariamente su nuovi progetti e/o investimenti, si evidenzia che la Società è in grado di mantenere il proprio equilibrio finanziario almeno fino al primo semestre dell'anno 2023, facendo fronte ai propri impegni.

Si evidenzia che, sulle unità immobiliari detenute dalla controllata M.C. Real Estate S.p.A. di via Giulia, è in essere la procedura esecutiva RGE 1170/19 promossa dal Banco BPM 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 della società e del 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.

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

L'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna della Società si è incentrato sulla realizzazione delle opportunità immobiliari avviate nell'esercizio precedente, attraverso l'acquisizione di immobili destinati ad interventi di riqualificazione e commercializzazione. L'operazione immobiliare "Pila/Suzzani" risulta interamente completata con la vendita di tutti gli immobili facenti parte dell'operazione;

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 27 atti di compravendita nel corso del 2021, le restanti 10 unità sono state vendute nei primi mesi dell'esercizio 2022;

Contemporaneamente nel corso dell'esercizio 2021 la Società ha avviato nuove opportunità immobiliari:

Con l'operazione immobiliare "Noverasco", è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze;

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

È da sottolineare che società nel corso dell'esercizio in rassegna ha avviato la nuova attività di Short Rent nel Comune di Milano acquisendo in locazione la disponibilità di n. 7 strutture ricettive ed in gestione la struttura ricettiva in Piazzale Cadorna. Le strutture constano di 17 appartamenti e numero 78 posti letto.

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.

In data 28/12/2021 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel la società ha conferito il ramo d'azienda Short Rent alla controllata Imvest Short Rent Srl, già Angizia Srl, con conseguente aumento del capitale alla pari per euro 100.000,00, tale conferimento ha effetto dal 10 gennaio 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

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.

Attività di direzione e coordinamento

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	2.271.962	78,32 %	2.190.629	36,11 %	81.333	3,71 %
Liquidità immediate	414.835	14,30 %	38.151	0,63 %	376.684	987,35 %
Disponibilità liquide	414.835	14,30 %	38.151	0,63 %	376.684	987,35 %
Liquidità differite	1.455.084	50,16 %	1.148.678	18,93 %	306.406	26,67 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.450.441	50,00 %	1.036.296	17,08 %	414.145	39,96 %
Crediti immobilizzati a breve termine			90		(90)	(100,00) %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	4.643	0,16 %	112.292	1,85 %	(107.649)	(95,87) %
Rimanenze	402.043	13,86 %	1.003.800	16,55 %	(601.757)	(59,95) %
IMMOBILIZZAZIONI	629.090	21,68 %	3.876.323	63,89 %	(3.247.233)	(83,77) %
Immobilizzazioni immateriali	9.000	0,31 %	11.400	0,19 %	(2.400)	(21,05) %
Immobilizzazioni materiali	61.209	2,11 %	7.435	0,12 %	53.774	723,25 %
Immobilizzazioni finanziarie	225.744	7,78 %	3.524.441	58,09 %	(3.298.697)	(93,59) %

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	333.137	11,48 %	333.047	5,49 %	90	0,03 %
TOTALE IMPIEGHI	2.901.052	100,00 %	6.066.952	100,00 %	(3.165.900)	(52,18) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	2.502.336	86,26 %	3.077.038	50,72 %	(574.702)	(18,68) %
Passività correnti	1.871.157	64,50 %	2.204.453	36,34 %	(333.296)	(15,12) %
Debiti a breve termine	1.863.888	64,25 %	2.192.259	36,13 %	(328.371)	(14,98) %
Ratei e risconti passivi	7.269	0,25 %	12.194	0,20 %	(4.925)	(40,39) %
Passività consolidate	631.179	21,76 %	872.585	14,38 %	(241.406)	(27,67) %
Debiti a m/l termine	17.435	0,60 %	276.112	4,55 %	(258.677)	(93,69) %
Fondi per rischi e oneri	610.099	21,03 %	596.473	9,83 %	13.626	2,28 %
TFR	3.645	0,13 %			3.645	
CAPITALE PROPRIO	398.716	13,74 %	2.989.914	49,28 %	(2.591.198)	(86,66) %
Capitale sociale	16.933.942	583,72 %	14.168.942	233,54 %	2.765.000	19,51 %
Riserve						
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	(385,34) %	(3.795.708)	(62,56) %	(7.383.320)	(194,52) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.356.198)	(184,63) %	(7.383.320)	(121,70) %	2.027.122	27,46 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	2.901.052	100,00 %	6.066.952	100,00 %	(3.165.900)	(52,18) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	414.835,00	38.151,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	325.459,00	325.459,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)		
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	740.294,00	363.610,00
d) Passività finanziarie a breve	310.000,00	22.620,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine		388.000,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	310.000,00	410.620,00
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	104.835,00	15.531,00

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	430.294,00	340.990,00
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	104.835,00	372.469,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	430.294,00	47.010,00-
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	430.294,00	47.010,00-

Situazione economica

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

Conto Economico

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.938.972	100,00 %	531.047	100,00 %	1.407.925	265,12 %
- Consumi di materie prime	1.233.640	63,62 %	124.530	23,45 %	1.109.110	890,64 %
- Spese generali	1.532.935	79,06 %	656.894	123,70 %	876.041	133,36 %
VALORE AGGIUNTO	(827.603)	(42,68) %	(250.377)	(47,15) %	(577.226)	(230,54) %
- Altri ricavi	74.452	3,84 %	26.097	4,91 %	48.355	185,29 %
- Costo del personale	89.869	4,63 %			89.869	
- Accantonamenti			596.473	112,32 %	(596.473)	(100,00) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(991.924)	(51,16) %	(872.947)	(164,38) %	(118.977)	(13,63) %
- Ammortamenti e svalutazioni	4.368	0,23 %	248.893	46,87 %	(244.525)	(98,25) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(996.292)	(51,38) %	(1.121.840)	(211,25) %	125.548	11,19 %
+ Altri ricavi	74.452	3,84 %	26.097	4,91 %	48.355	185,29 %
- Oneri diversi di gestione	219.275	11,31 %	233.389	43,95 %	(14.114)	(6,05) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(1.141.115)	(58,85) %	(1.329.132)	(250,29) %	188.017	14,15 %
+ Proventi finanziari	48.766	2,52 %	3		48.763	1.625.433,33 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(1.092.349)	(56,34) %	(1.329.129)	(250,28) %	236.780	17,81 %
+ Oneri finanziari	(244.815)	(12,63) %	(274.295)	(51,65) %	29.480	10,75 %

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(1.337.164)	(68,96) %	(1.603.424)	(301,94) %	266.260	16,61 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(4.008.697)	(206,74) %	(5.779.896)	(1.088,40) %	1.771.199	30,64 %
+ Quota ex area straordinaria	3.289	0,17 %			3.289	
REDDITO ANTE IMPOSTE	(5.342.572)	(275,54) %	(7.383.320)	(1.390,33) %	2.040.748	27,64 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	13.626	0,70 %			13.626	
REDDITO NETTO	(5.356.198)	(276,24) %	(7.383.320)	(1.390,33) %	2.027.122	27,46 %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
EBITDA	(1.133.458)	(483.766)	134%
EBIT	(1.137.826)	(1.329.132)	-14%

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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

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

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

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

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

rischi legati alla gestione finanziaria;
 rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;
 rischi di credito;
 rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi. Rischi legati alla gestione finanziaria

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

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

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

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

La Società utilizza diverse forme di finanziamento per supportare i propri investimenti; pertanto variazioni importanti nei livelli dei tassi di interesse potrebbero comportare significativi incrementi/decrementi nel costo dei finanziamenti. Per mitigare i rischi sopra esposti la raccolta della Società, ove possibile ed opportuno, viene effettuata a tasso variabile. Ove opportuno, la Società potrà ricorrere a strumenti finanziari di copertura valutando periodicamente l'opportunità di effettuare coperture generiche/specifiche.

Rischi di credito

Anche in seguito alle svalutazioni adottate nel corso del precedente esercizio, i crediti commerciali della Società non presentano una particolare connotazione di rischio legato al loro recupero. Non sono pertanto poste in essere operazioni di gestione in tal senso.

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

Società	Categoria	Numero medio Dipendenti
IMVEST	Dipendente	3

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

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 2021	Esercizio 2020	Variazione assoluta
verso imprese controllate	951.544	899.601	51.943
verso imprese collegate	210.507	210.507	-
<i>Totale</i>	<i>1.162.051</i>	<i>1.110.108</i>	<i>51.943</i>

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	-	109.619	109.619-
debiti verso imprese collegate	272.991	269.487	3.504
debiti verso controllanti	-	123.752	123.752-
<i>Totale</i>	<i>272.991</i>	<i>502.858</i>	<i>229.867-</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.

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

Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio d'esercizio 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 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.

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si segnala che, 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.

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale, non prevedendosi significative incertezze alla luce di quanto riportato di seguito.

Il Consiglio di Amministrazione ha elaborato ed 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 la società 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.

È inoltre previsto il lancio di nuove iniziative tecnologiche ad alto valore aggiunto, attualmente in corso di sviluppo. Prevediamo infatti di introdurre una piattaforma tecnologica innovativa disegnata intorno alle esigenze del settore immobiliare: un ecosistema in cloud pensato per digitalizzare sia la gestione immobiliare dal punto di vista finanziario ed operativo, attraverso funzionalità avanzate di portfolio e property management, attraverso le quali sarà possibile gestire e monitorare i flussi finanziari di interi portafogli immobiliari e quindi programmare la strategia operativa in tempo reale, sia dal punto di vista tecnico e funzionale, grazie ad una piattaforma dedicata al facility management e building automation, altamente scalabile e quindi applicabile sia al singolo asset che a portafogli di asset. Attraverso quest'ultima, sarà infatti

possibile monitorare in tempo reale il profilo e la performance tecnica di uno o più asset, inclusi i consumi energetici, gli accessi, e tutte le metriche relative a tutte le applicazioni tecniche interconnesse di edifici residenziali e commerciali. In particolare, per il 2022 le operazioni che sono già in corso di definizione sono:

- l'operazione immobiliare "Noverasco", per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze;
- l'operazione immobiliare "Il Salico" per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 1 unità immobiliare residenziale e relative pertinenze;

Si segnala infine che successivamente alla chiusura dell'esercizio la società ha convertito n. 74 obbligazioni dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 370.000 e sono state emesse n. 60 nuove obbligazioni dal valore nominale complessivo di € 600.000.

Si evidenzia, inoltre, che, sempre con l'obiettivo di proseguire lo sviluppo strategico della Società anche mediante sinergie e partnership con soggetti terzi interessati ad investire nella crescita della Società, 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 Imvest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentadue mila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare, per complessivi euro 696.784,14.

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 rammenta l'intervenuto aumento di capitale per complessivi Euro 696.784,14
- 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.

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 l'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.

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

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

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Milano, 26/05/2022





IMVEST S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

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

Agli azionisti della IMVEST S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della IMVEST S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo di informativa

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

- *"L'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio 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 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”.

- *“Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, si rappresenta che la consistenza di cassa alla data di approvazione del bilancio, riveniente anche dai recenti aumenti di capitale, unitamente alla possibilità di tirare ulteriori tranches del prestito obbligazionario convertibile, sottoscritto il 10 luglio 2020, è in grado di sostenere la continuità aziendale in ottica conservativa, ovvero ipotizzando un contenimento degli investimenti previsti. In particolare, considerando acquisite le operazioni già poste in essere nel primo periodo dell'anno 2022 o in corso di definizione e non impegnandosi finanziariamente su nuovi progetti e/o investimenti, si evidenzia che la Società è in grado di mantenere il proprio equilibrio finanziario almeno fino al primo semestre dell'anno 2023, facendo fronte ai propri impegni. 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”*

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

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

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

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

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

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

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

essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della IMVEST S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

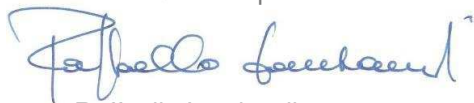
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IMVEST S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 30 giugno 2022

Mazars Italia S.p.A.



Raffaello Lombardi
Socio – Revisore legale

IMVEST S.P.A.

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

Capitale Sociale euro 17.303.942,02

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 02989080169

R.E.A. di Roma n. 1286776

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

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

Signori Azionisti,

(qui di seguito "IMVEST" o la "Società") la presente Relazione è stata redatta dal Collegio Sindacale composto dai Dott. Emiliano Marocco e Giorgio Di Stefano e dal Dott. Matteo del Sette riconfermato alla carica di Presidente in occasione dell'assemblea del 25 giugno 2021.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle disposizioni Consob in materia di controlli societari e dalle indicazioni contenute nel Codice di Corporate Governance.

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza a esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, le audizioni del Management della società e gli incontri con il revisore legale, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo.

I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall'art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010. Il Collegio ha preso in esame le modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 con il D.Lgs 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che modifica la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e dal Regolamento Europeo 537/2014.

La presente Relazione dà conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell'esercizio 2021 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche.

Vi segnaliamo che il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 23 marzo 2022, ha comunicato che per esigenze connesse alla redazione del bilancio consolidato, ai sensi dell'art. 2364, comma 2, secondo periodo, del Codice Civile, si è avvalsa del maggior termine massimo di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, per l'approvazione del bilancio.

1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione, non presentino specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

Si segnala che nell'esercizio 2021 l'attività aziendale si è incentrata sulla realizzazione delle opportunità immobiliari avviate nell'esercizio precedente, attraverso l'acquisizione di immobili destinati ad interventi di riqualificazione e commercializzazione.

In particolare le operazioni immobiliari:

- "Pila/Suzzani" risulta interamente completata con la vendita di tutti gli immobili facenti parte dell'operazione;
- "Genova/Montallegro" inerente la ristrutturazione di 37 unità per box, posti autovetture posti motocicli siti in Genova, sono ripresi regolarmente dopo l'interruzione dovuta al blocco imposto dall'emergenza sanitaria nel precedente esercizio e risultano perfezionati atti di vendita per 27 unità nel corso del 2021 e le restanti 10 unità sono state vendute nei primi mesi dell'esercizio 2022;

Contemporaneamente nel corso dell'esercizio 2021 la Società ha avviato nuove opportunità immobiliari:

- "Noverasco", con la stipula di un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze;

- “Il Salico” con la stipula di un contratto preliminare per l’acquisto di 1 unità immobiliare residenziale e relative pertinenze;

La società nel corso dell’esercizio ha avviato la nuova attività di Short Rent nel Comune di Milano acquisendo in locazione la disponibilità di n. 7 strutture ricettive ed in gestione la struttura ricettiva in Piazzale Cadorna. Le strutture constano di 17 appartamenti e numero 78 posti letto. La società, in data 15 luglio 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. In data 28 dicembre 2021 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel la società ha conferito il ramo d’azienda Short Rent alla controllata Invest Short Rent S.r.l., già Angizia S.r.l.

È stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il nuovo piano industriale per il periodo 2022 - 2024 che rivede integralmente il piano precedentemente predisposto dall’Organo Amministrativo, 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, gli affitti brevi e l’agency.

Si segnala infine che, successivamente alla chiusura dell’esercizio, sono state convertite n. 74 obbligazioni emesse nel 2021 dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 370.000 e sono state emesse n. 60 nuove obbligazioni dal valore nominale complessivo di € 600.000.

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.

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo hanno trovato applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 e successive modificazioni. Vi segnaliamo che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 26 maggio 2022, ha approvato la versione definitiva e aggiornata della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, in funzione delle modifiche intervenute a seguito alla delibera Consob.

3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione, per le altre operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo.

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione

La Società incaricata della revisione legale dei conti MAZARS S.p.A. ha rilasciato, in data odierna, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 di Invest S.p.A. in cui attesta che " il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione" e che "la relazione sulla gestione è

coerente con il bilancio d'esercizio della Invest S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.”

Si dà evidenza che la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso nella propria relazione un richiamo di informativa alle note al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, nella parte relativa alla continuità aziendale avente ad oggetto l'indicazione degli Amministratori di rinviare a nuovo le perdite dell'esercizio 2021 in quanto l'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio 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, e quindi le perdite pregresse sono “sterilizzate” 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.

La società incaricata alla revisione precisa inoltre che: “Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, si rappresenta che la consistenza di cassa alla data di approvazione del bilancio, riveniente anche dai recenti aumenti di capitale, unitamente alla possibilità di tirare ulteriori tranches del prestito obbligazionario convertibile, sottoscritto il 10 luglio 2020, è in grado di sostenere la continuità aziendale in ottica conservativa, ovvero ipotizzando un contenimento degli investimenti previsti. In particolare, considerando acquisite le operazioni già poste in essere nel primo periodo dell'anno 2022 o in corso di definizione e non impegnandosi finanziariamente su nuovi progetti e/o investimenti, si evidenzia che la Società è in grado di mantenere il proprio equilibrio finanziario almeno fino al primo semestre dell'anno 2023, facendo fronte ai propri impegni. 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”

A tale riguardo, la società incaricata della revisione legale dei conti, dopo aver elencato le procedure di revisione effettuate ai fini della raccolta degli elementi probativi sufficienti per l'appropriato utilizzo del criterio della continuità aziendale, ha affermato che il suo giudizio "non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto".

Sempre in data odierna, la società incaricata della revisione legale dei conti ha altresì rilasciato, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 in cui attesta che "il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021 " e che "la relazione sulla gestione è coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Invest al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge". Anche nella relazione al bilancio consolidato la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso un richiamo di informativa nei medesimi termini di quanto indicato nella propria relazione al bilancio separato.

5. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di “Comitato per il controllo interno e la revisione contabile”

Abbiamo tenuto riunioni con gli esponenti della Società di revisione, ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell'art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, a esclusione dei profili attinenti la continuità aziendale, al quale si richiama quanto indicato nel precedente paragrafo 4.

Il Collegio Sindacale e la Società di revisione hanno mantenuto scambi informativi con riferimento alle modalità operative adottate, stante il perdurare dell'emergenza sanitaria Covid- 19.

Abbiamo vigilato, nella nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 sul processo di informativa finanziaria.

I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni. La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

La Società di Revisione ci ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/2014, ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l'approccio di revisione;
- gli esiti dell'attività di revisione;
- il *team* di revisione e la conferma d'indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

6. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria

L'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, stabilisce che il Collegio Sindacale in qualità di CCIRC è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dal responsabile alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri, senza ravvisare profili di criticità in merito all'adeguatezza e effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

7. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice Civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

8. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi. Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

9. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi

Alla Società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.

10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla Società incaricata della revisione contabile.

Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla Società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.

11. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri ai sensi di legge.

12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

L'attività di vigilanza è stata svolta in numero di quattro riunioni collegiali mediante collegamenti in audio/videoconferenza nel rispetto delle norme vigenti.

Il Collegio Sindacale ha assistito alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998 ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice Civile e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o sue controllate. In particolare, l'iter decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato.

Possiamo attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Collegio ha anche partecipato, mediante collegamento in audio/videoconferenza, all'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 25 e 30 giugno 2021.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di revisione, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

13. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con la Società di revisione, e i professionisti incaricati alla consulenza societaria e fiscale della società, ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

14. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del limitato contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della società di revisione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione (anche ai sensi dell'art. 19, del D. Lgs. 39/2010), e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione. In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2021, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.

17. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

18. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i Revisori ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF.

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al punto 4 che precede.

19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di Corporate Governance del Comitato Corporate Governance delle società quotate

Nessuna indicazione

20. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2021, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

21. Valutazione degli impatti del Coronavirus (Covid-19)

Nella sezione "Relazione sulla Gestione del Gruppo Invest" sono, ampiamente descritti gli effetti economici, patrimoniali e finanziari, sulle diverse attività del Gruppo anche influenzati dalla diffusione pandemica del virus Covid-19.

Come Collegio sindacale abbiamo vigilato che gli Amministratori:

- a) abbiano aggiornato i protocolli elaborati a inizio pandemia sulla base delle normative protempore introdotte e vigenti, tenendo conto degli aspetti correlati al mantenimento dell'operatività, garantendo la salute e sicurezza dei dipendenti e degli stakeholders nonché la continuità aziendale;
- b) abbiano effettuato, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali della pandemia di Covid-19 sull'attività, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e del Gruppo;
- c) abbiano dato evidenza ai principali rischi ed effetti che l'emergenza sanitaria ha causato e sta dispiegando sulla attività del Gruppo.

Al riguardo gli Amministratori hanno precisato che anche nel corso del 2021 le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria, terminata il 31 marzo 2022, hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche economiche.

22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

23. Osservazioni e proposte in ordine al bilancio d'esercizio ed al bilancio consolidato e relativa approvazione.

Il Bilancio della Società ed il Bilancio consolidato del Gruppo, redatti dall'Organo Amministrativo ai sensi di legge, sono stati da questo regolarmente comunicati al Collegio Sindacale unitamente alla Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione, in data 26 maggio 2022 in occasione del Consiglio di Amministrazione tenutosi in tale data.

Per quanto riguarda il controllo della regolare tenuta della contabilità e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, nonché le verifiche di corrispondenza tra le informazioni di bilancio e le risultanze delle scritture contabili e di conformità del bilancio d'esercizio e del consolidato alla disciplina di legge, ricordiamo che tali compiti sono affidati alla Società di Revisione.

Al riguardo, nel corso dell'esercizio 2021, il Collegio Sindacale - ai sensi delle disposizioni previste dal D. Lgs 27 gennaio 2010, n. 39 relative alla revisione legale dei conti annuali e consolidati, oltre a quanto già esposto in relazione alle attività di vigilanza sui sistemi di controllo interno e di gestione rischi, al fine di effettuare le proprie autonome valutazioni, ha ottenuto dalla società di revisione Mazars Italia S.p.A. adeguata informativa in merito agli esiti delle verifiche periodiche sulla regolare tenuta della contabilità sociale e corretta rilevazione, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione, nonché all'attività programmata di revisione dei conti relativamente al bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2020.

Segnatamente la Società di Revisione ci ha riferito che, sulla base delle procedure di revisione svolte in corso d'anno e sul bilancio dell'esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2021, non sono emerse situazioni di incertezza o limitazioni nelle verifiche condotte e che la relazione del revisore non reca rilievi ma solo richiami di informativa.

Da parte nostra, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data al bilancio d'esercizio e consolidato in esame.

Il Collegio Sindacale, inoltre, ha verificato la razionalità dei procedimenti valutativi applicati e la loro rispondenza alle logiche dei principi contabili con specifico riferimento alla valutazione delle partecipazioni in società immobiliari iscritte in bilancio.

Dobbiamo precisare che la vigilanza sul processo di informativa finanziaria, attraverso l'esame del sistema di controllo e dei processi di produzione di informazioni che hanno per specifico oggetto dati contabili in senso stretto, è stata da noi condotta avendo riguardo non al dato informativo ma al processo attraverso il quale le informazioni sono prodotte e diffuse.

In particolare, avendo preliminarmente constatato, mediante incontri con i responsabili delle funzioni interessate e con la Società di Revisione, l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile a rilevare e rappresentare correttamente i fatti di gestione e a tradurli in sistemi affidabili di dati per la realizzazione dell'informazione esterna, diamo atto che:

- la formazione, l'impostazione e gli schemi di bilancio dell'esercizio sono conformi alle leggi e ai provvedimenti regolamentari;
- il bilancio è coerente con i fatti e le informazioni di cui siamo venuti a conoscenza a seguito della partecipazione alle riunioni degli Organi Sociali, che hanno permesso di acquisire informativa circa le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario, e patrimoniali svolte dalla Società;
- per quanto a conoscenza del Collegio Sindacale, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, del Codice Civile.

Abbiamo accertato che la Relazione sulla gestione risulta conforme alle leggi vigenti, nonché coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione e con le informazioni di cui dispone il Collegio; riteniamo che l'informativa illustrata nel citato documento risponda alle disposizioni in materia e contenga un'analisi complessiva della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione, nonché l'indicazione dei principali rischi ai quali la Società è esposta e rechi espressa evidenza degli elementi che possano incidere sull'evoluzione della gestione, sottolineando che per gli amministratori non ci sono incertezze significative in merito alla capacità di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e sul presupposto della continuità aziendale, con riferimento al bilancio al 31.12.2021, come illustrato nel piano industriale 2022-2024 della Società approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Con riferimento al bilancio d'esercizio ed al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2021 non abbiamo ulteriori osservazioni o proposte da formulare. L'attività di vigilanza e controllo svolta nel corso

dell'esercizio dal Collegio Sindacale, così come illustrata nella presente relazione, non ha fatto emergere ulteriori fatti da segnalare all'Assemblea degli Azionisti.

Conclusioni

Il Collegio Sindacale, preso atto che:

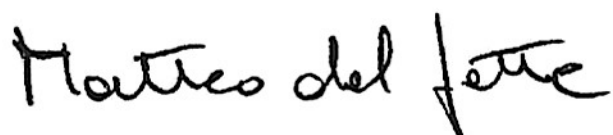
- la Società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ivi compresa la proposta di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 5.356 migliaia.

Il Collegio ha preso atto che il Consiglio di Amministrazione in considerazione di un differimento delle tempistiche legate all'emissione delle Relazioni sul Bilancio Consolidato e sul Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2021 da parte della Società incaricata della revisione dei conti, anche alla luce dell'esercizio parziale della delega a deliberare l'aumento di capitale come conferita dall'assemblea straordinaria degli azionisti in data 30 giugno 2021 (cfr comunicato stampa del 10 giugno 2022), ha stabilito di differire la data dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, prevista per il 28 giugno 2022 in prima convocazione e il 29 giugno 2022 in seconda convocazione, alla successiva data del 13 luglio 2022 in prima Convocazione e del 14 luglio 2022 in seconda convocazione.

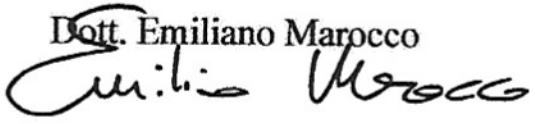
Roma, 30 giugno 2022

Il Collegio Sindacale



Dott. Matteo del Sette (Presidente)

Dott. Emiliano Marocco

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emiliano Marocco', written in a cursive style.

Dott. Giorgio Di Stefano

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giorgio Di Stefano', written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.