



IMVEST S.p.A.

Relazione Finanziaria Annuale  
dell'esercizio chiuso

al 31 dicembre 2019

**IMVEST S.p.A.**  
**Bilancio consolidato**  
**e d'esercizio**  
**al 31 dicembre 2019**

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

Capitale Sociale Euro 13.143.942,02 i.v.  
Registro delle imprese n. 02989080169  
Tribunale di Roma R.E.A. n. 1286776  
[www.imvest.it](http://www.imvest.it)

## **Composizione degli organi di amministrazione e controllo alla data del 31 dicembre 2019**

### **Consiglio di Amministrazione**

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

### **Collegio Sindacale**

Matteo Del Sette	Presidente del Collegio Sindacale
Emiliano Marocco	Sindaco effettivo
Giorgio Di Stefano	Sindaco effettivo

Giuseppe Tortorici	Sindaco supplente
Antonio Regina	Sindaco Supplente

### **Società di Revisione**

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

### **Nomad**

Integrae SIM

Avv. Marco Altieri

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



**IMVEST S.p.A.**  
**Bilancio consolidato**  
**al 31 dicembre 2019**

Sede legale  
Via Calabria n. 56  
00187 - Roma (RM)

Capitale Sociale Euro 13.143.942,02 i.v.  
Registro delle imprese n. 02989080169  
Tribunale di Roma R.E.A. n. 1286776  
[www.imvest.it](http://www.imvest.it)

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

la presente relazione accompagna il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 del gruppo che fa capo alla Invest S.p.A. (nel seguito “Gruppo Invest” o “Gruppo” per il Gruppo e “Invest”, “Capogruppo” o “Società” per la controllante) a completamento ed integrazione delle informazioni rese nella Nota Integrativa.

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

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

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

La Capogruppo presenta le seguenti partecipazioni in imprese collegate:

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

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

### Analisi sull’andamento dei mercati in cui opera la società<sup>1</sup>

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

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

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

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con l’esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare<sup>7</sup>, è risultato, nel 2018, pari a 578.647 NTN (Indice abitazioni compravendute), il dato più alto dal 2010 ad oggi, per effetto del quinto tasso annuale consecutivo di segno positivo (+6,5%).

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

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

I dati assoluti sulle compravendite trovano un sostanziale riscontro, sia in termini aggregati che in termini disaggregati, con quelli relativi ai corrispondenti *stock* (espressi tramite l’IMI, intensità del mercato immobiliare), con il valore aggregato cresciuto da 1,59% a 1,69%; da sottolineare come il dato del Nord Est, pesato rispetto al relativo patrimonio

---

<sup>1</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare, Rapporto Immobiliare 2019 – Il settore residenziale

immobiliare (2,03%), sia ormai prossimo a quello del Nord Ovest (il più alto, 2,05%), e addirittura superiore se si considerano i soli comuni non capoluogo (1,91% contro 1,88%).

Osservando l'andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macroaree, come la crescita del volume di compravendite si sia arrestata nel 2006 (ultimo anno di incremento) per i comuni non capoluogo, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva già una prima flessione (ad eccezione dei capoluoghi del Nord). A partire dal 2009 si è registrata una migliore tenuta del mercato nei comuni capoluogo, dove, anche nel 2011, si registrano i migliori riscontri, mentre le compravendite di abitazioni continuavano a subire un ridimensionamento nei comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora una contrazione, ma meno accentuata rispetto a quanto osservato nel 2012. Con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in una nuova fase di ripresa che accelera repentinamente nel 2016 e prosegue, seppure con tassi più contenuti, fino al 2018 in tutte le aree del Paese.

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

I comuni sono stati aggregati in classi sulla base della "taglia di mercato" attribuita a ciascuno sulla base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale; sono state così individuate cinque classi (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene. L'andamento del mercato, distinto in tali nuove aggregazioni, mostra come le tre fasce più basse (S, M, L) presentino una crescita superiore alla media nazionale (tra +6,9% e +7,1%); va segnalato che quasi il 90% dei comuni (6.801) appartiene alla sola fascia S, interessando un terzo del mercato (33%) nazionale complessivo. Il tasso di crescita più contenuto si è registrato, invece, nelle due metropoli (taglia XXL), Milano e Roma, che hanno segnato un +3,1% per un volume di compravendite pari a poco meno del 10% del totale.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 6) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, ma sono solo i mercati più grandi, XL e XXL, a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012.

L'andamento degli indici dell'IMI, mostra una dinamica negli ultimi 14 anni caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.822 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo è compreso tra il 2004 e il 2009, quando la dinamica nei 14 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori.

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

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

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

La suddivisione tra comuni capoluogo e capoluoghi di provincia conferma, come prevedibile, come le superfici medie compravendute presso i primi risultino sistematicamente inferiori a quelle corrispondenti (per area) compravendute nei secondi, con il valore più basso in corrispondenza dell'area più dinamica (il Nord Ovest) e pari a 89,8 m<sup>2</sup>, 0,7 m<sup>2</sup> in meno rispetto al 2017; tale differenza è particolarmente evidente nelle due macroaree settentrionali (oltre 15 m<sup>2</sup>), leggermente inferiore nel Centro (poco più di 10 m<sup>2</sup>) ed è minima nel Sud e nelle Isole (meno di 1 m<sup>2</sup>). La distribuzione, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni (fino a 50 m<sup>2</sup>, da 50 m<sup>2</sup> fino a 85 m<sup>2</sup>, da 85 m<sup>2</sup> a 115 m<sup>2</sup>, da 115 m<sup>2</sup> fino a 145 m<sup>2</sup>, oltre 145 m<sup>2</sup>), dalla quale si conferma come il taglio di abitazione maggiormente compravenduto, anche nel 2018, sia stato quello compreso tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, quasi 180 mila NTN, mentre quasi 160 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>. Trasferendo l'analisi nelle macroaree territoriali, si possono osservare equilibri differenti, con un maggior peso delle classi dimensionali inferiori nelle Isole (dove le classi 50-85 m<sup>2</sup> e 115-145 m<sup>2</sup> risultano prevalenti rispetto a quelle immediatamente successive, a differenza del dato nazionale) ed una prevalenza della fascia centrale al Sud ed al Nord Est (sia nel dato aggregato, sia nel dato disaggregato tra capoluoghi e comuni non capoluogo).

In termini di variazioni rispetto all'anno precedente, si registra una crescita abbastanza omogenea delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali, con tassi superiori al 7% nelle due classi estreme. Le dinamiche mostrano invece prevedibili divergenze disaggregando il dato tra comuni capoluogo e comuni non capoluogo: se nei primi, infatti, il tasso di crescita maggiore si è registrato nella classe dimensionale più bassa (+9,5% per gli immobili fino a 50 m<sup>2</sup>), seppure con andamenti assai differenziati tra le varie macroaree del Paese (dal +16,5% del Sud al dato invariato del Centro), nei comuni minori si è avuta la crescita più rilevante nella fascia dimensionale più alta (+8% per gli immobili oltre i 145 m<sup>2</sup>, con punte superiori al +10% nel Centro e nel Nord Est). Anche in termini relativi il segmento più dinamico, in tutte le macroaree, risulta quello con immobili di dimensione compresa tra 50 e 85 m<sup>2</sup>, sia in termini aggregati, sia nei comuni non capoluogo; nei capoluoghi, invece, prevale la fascia più bassa, per effetto soprattutto dei dati registrati al Nord e al Centro. L'analisi geografica, in generale, conferma per tutte le classi dimensionali la prevalenza delle aree settentrionali e la minore dinamicità di Sud e Isole.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Andamento della gestione**

L'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna della Capogruppo si è incentrato sulla realizzazione delle opportunità immobiliari avviate nell'esercizio precedente, attraverso l'acquisizione di immobili destinati ad interventi di riqualificazione e commercializzazione. La Società ha perfezionato le vendite dell'immobile sito in Bologna (c.d. pacchetto Barozzi), acquisito nel corso dell'esercizio precedente, composto da più unità immobiliari, sui quali, sono stati completati gli interventi di riqualificazione e sono stati stipulati gli atti di compravendita con gli acquirenti finali.

Con riferimento all'operazione immobiliare in Bologna (c.d. pacchetto Galliera) è stata realizzata la cessione, a titolo oneroso, del contratto preliminare di compravendita che la Società aveva stipulato per l'acquisizione degli immobili destinati alla rivendita. Ciò ha permesso alla Società di realizzare in tempi brevi, attraverso la cessione in blocco, una buona marginalità sull'operazione, ancor prima del completamento dei lavori di riqualificazione che alla data di cessione del contratto erano in itinere. Con riferimento al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, sottoscritto nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula dei contratti definitivi di vendita è prevista per l'esercizio successivo a quello in rassegna.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

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



### Principali dati economici consolidati

Il conto economico consolidato riclassificato è presentato di seguito:

(Importi in euro migliaia)	31/12/2019	31/12/2018
Valore della produzione	2.543	955
Costi per materie prime, servizi e godimento beni di terzi	(1.901)	(1.168)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>642</b>	<b>(214)</b>
Costo del lavoro	(81)	(71)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>561</b>	<b>(285)</b>
Ammortamenti, svalutazioni, altri accantonamenti, oneri di gestione	(4.558)	(2.027)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(3.997)</b>	<b>(2.312)</b>
Proventi ed oneri finanziari netti	(4)	(9)
Rettifica valore attività finanziarie		
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(4.001)</b>	<b>(2.321)</b>
Imposte sul reddito	(98)	(105)
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>(4.099)</b>	<b>(2.426)</b>
Utile(Perdita) d'esercizio di Gruppo	(4.099)	(2.426)
Utile(Perdita) d'esercizio di Terzi		

Il Valore della produzione è determinato, per la parte dei ricavi della Capogruppo scaturenti dalla gestione caratteristica dalle vendite degli immobili in Bologna (c.d. Pacchetto Barozzi e Pacchetto Galliera), e dai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A

Il risultato operativo consolidato è negativo per 3.997 migliaia di euro. Questo risulta significativamente influenzato da una rettifica di valore, pari a 3.464 migliaia di euro, operata sugli immobili detenuti dalla controllata MC Real Estate S.p.A., aderendo alle risultanze peritali nonché, dalla svalutazione del credito vantato nei confronti del proprio cliente dalla stessa MC Real Estate S.p.A. per 510 migliaia di euro e quanto a 165 migliaia di euro per la svalutazione di altri crediti. I ricavi maturati dalla Capogruppo ammontano a euro 1.384 migliaia a titolo di corrispettivi per la cessione dei diritti di acquisto sui pacchetti immobiliari oggetto di opzione da parte della stessa Capogruppo nonché, dai canoni attivi di locazione maturati in capo alle società controllate Angizia S.r.l. e MC Real Estate S.p.A..

La gestione finanziaria mostra un saldo negativo per 4 migliaia di euro che riflette gli interessi passivi sui finanziamenti in essere.

### Principali dati patrimoniali e finanziari consolidati

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

(Importi in euro migliaia)	31/12/2019	31/12/2018
Immobilizzazioni immateriali nette	26	29
Immobilizzazioni materiali nette	12.197	14.936
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	10	10
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>12.233</b>	<b>14.975</b>
Rimanenze di magazzino	1.184	1.694
Crediti verso Clienti	599	779
Altri crediti	854	1.424
Ratei e risconti attivi		160
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.637</b>	<b>4.057</b>
Debiti verso fornitori	(707)	(1.046)
Debiti tributari e previdenziali	(1.001)	(864)
Altri debiti	(2.175)	(2.188)

Ratei e risconti passivi	(7)	(28)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>(3.890)</b>	<b>(4.126)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(1.253)</b>	<b>(69)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(16)	(12)
Altre passività a medio e lungo termine	(1.761)	(2.737)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>(1.777)</b>	<b>(2.749)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>9.203</b>	<b>12.157</b>
Patrimonio netto	(6.976)	(10.355)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(807)	(1.112)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(1.420)	(689)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(9.203)</b>	<b>(12.157)</b>

Immobilizzazioni: Le immobilizzazioni materiali, pari a 12.233 migliaia di euro, sono costituite principalmente dagli attivi compresi nel ramo d'azienda conferito nel dicembre 2014 nella controllata al 100% Angizia S.r.l. e dagli immobili facenti capo alla controllata al 100% M.C. Real Estate S.p.A.. E' stata recepita una rettifica di valore, operata su un immobile della controllata MC Real Estate S.p.A., aderendo in tal modo alle risultanze peritali.

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

Rimanenze di magazzino: le rimanenze pari a 1.184 migliaia di euro si riferiscono agli immobili di proprietà della Angizia S.r.l., afferente le attività localizzate in Sicilia e risultano decimate per effetto delle rimanenze degli immobili della Capogruppo per l'iniziativa immobiliare in Bologna "Via Barozzi".

Altri crediti: tra le variazioni intervenute tra gli altri crediti la riduzione è principalmente da ricondurre all'avvenuto rimborso delle caparre corrisposte dalla Capogruppo per le iniziative immobiliari perfezionate ovvero cedute a fronte di corrispettivo.

La posizione finanziaria netta a medio lungo termine è costituita essenzialmente da mutui ipotecari in capo alle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A..

#### Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione afferenti alla Capogruppo ma con evidenti riflessi su tutto il Gruppo Invest. La Capogruppo sta proseguendo le iniziative immobiliari avviate nel corso dell'esercizio 2019. In particolare il cantiere in Genova per interventi di riqualificazione di numero quindici box auto destinati alla vendita, si è dovuto interrompere in conseguenza dell'emergenza Covid-19. I lavori riprenderanno, entro il mese di giugno 2020, in accordo con le disposizioni in materia di ripresa dell'attività di lavoro, in modo tale da consentire il completamento degli interventi e le successive vendite.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato a febbraio 2020 attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

Alla data di redazione della presente il Gruppo sta monitorando l'evoluzione dell'emergenza sanitaria del Covid-19, che, nelle prime settimane del 2020, ha inizialmente impattato l'attività economica in Cina e successivamente si è diffuso negli altri Paesi, le cui conseguenze sul versante economico sono allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione.

Tali fattori sono stati considerati degli eventi che non comportano delle rettifiche sui saldi di bilancio, in quanto solo a partire dall'inizio del mese di febbraio tale fenomeno di emergenza si è manifestato in Europa, non rappresentando pertanto un elemento impattante il processo di stima sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Tali fattori di instabilità sono stati considerati come eventi che non comportano rettifiche sui saldi di bilancio (*non adjusting events*) - ai sensi dello O.I.C.29 paragrafo 59.b.

Si segnala infine che la Società ha conferito l'incarico di Nominated Adviser alla Società Integrae SIM in data 5 febbraio 2020.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione e Continuità aziendale**

L'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna si è incentrato, sulle attività della Capogruppo in particolare sulla realizzazione delle iniziative che avevano avuto avvio nell'esercizio precedente. Ci si riferisce in particolare alle iniziative

in Bologna (Barozzi e Galliera), unità immobiliari destinate ad abitazione, la cui cessione si è perfezionata nel corso dell'esercizio 2019.

Con riferimento al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, sottoscritto nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula dei contratti definitivi di vendita è prevista per l'esercizio successivo a quello in rassegna.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

L'emergenza Covid-19 costituisce, nella sua unicità e nella sua complessità, un elemento naturale di incertezza globale, in grado di condizionare, come è nei fatti la vita delle persone e quella delle aziende. Il settore immobiliare, come la maggior parte dei settori economici, risente negativamente dell'impatto dell'emergenza sanitaria.

Sul piano aziendale, avuto riguardo alla continuità aziendale, si rappresenta che il management in siffatto complesso contesto, sta proseguendo nelle proprie attività finalizzate al potenziamento del trading immobiliare in Italia che, si ritiene, resti la direttrice di continuità e sviluppo sulla quale potrà fondarsi il percorso di crescita nel prossimo futuro. La lavorazione di NPL bancari, unitamente alla possibilità di avviare nuovi progetti di riqualificazione e dismissione di pacchetti immobiliari di grande appetibilità, potranno costituire il nucleo operativo sul quale fondare il rilancio delle attività aziendali con uno sguardo proiettato anche alle opportunità di sviluppo di nuovi progetti immobiliari che potranno provenire anche da canali più innovativi e non solo dal mondo delle c.d. sofferenze bancarie. In questo senso anche le sinergie con altri operatori potranno fornire ulteriore impulso al percorso delineato.

### Operazioni con parti correlate

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

Si precisa che, nel corso del 2019, solo la Capogruppo ha intrattenuto rapporti con le società di cui al punto 2 terzo comma dell'art. 2428 del codice civile; tali rapporti sono rappresentati nella tabella di seguito esposta, con particolare riferimento a quelli che non sono elisi nel bilancio consolidato.

Crediti/Debiti Costi/Ricavi verso collegate e altre parti correlate al 31/12/2019:

<b>Partecipate e Altre parti correlate (in Euro)</b>	<b>Crediti</b>	<b>Debiti</b>	<b>Costi</b>	<b>Ricavi</b>
Domus Tiburtina s.c.r.l.	143.653	162.758	30.000	
Domus Licinie s.c.r.l.	66.853	115.232		
Meti Capital S.p.A.		174.301	149.468	
<b>TOTALE</b>	<b>210.506</b>	<b>452.291</b>	<b>179.468</b>	

- 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. I costi e i debiti si riferiscono alle fatture ricevute per il ribaltamento dei costi di competenza ribaltati a Imvest dalla società consortile per i lavori sull'iniziativa immobiliare di Pietralata.
- Meti Capital S.p.A. detiene una partecipazione nella Imvest S.p.a.. I costi, si riferiscono alle iniziative immobiliari in Bologna i cui lavori di riqualificazione sono stati affidati alla Meti Capital S.p.A. . Tra la voce dei Debiti verso Meti Capital S.p.A. è ricompreso un importo pari a 13 migliaia di euro per pagamenti a titolo di anticipazione effettuati dalla stessa in favore della Società.

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

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

## **Direzione e coordinamento**

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

## **Attività di Ricerca e sviluppo**

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

## **Politica di gestione del rischio finanziario**

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

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

Alla data di approvazione del presente progetto di bilancio sul Gruppo non insistono particolari rischi di liquidità e tasso di interesse. Pertanto, il Gruppo per le proprie esigenze di liquidità utilizza i normali canali bancari per la raccolta di provviste finanziarie e non detiene strumenti finanziari derivati in portafoglio per attività di trading o per copertura di rischi.

### Rischio di cambio

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

### Rischio di credito

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

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

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

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

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

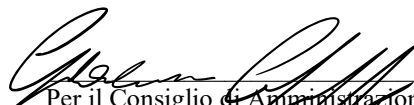
La sicurezza e la tutela della salute negli ambienti di lavoro rappresentano, insieme alla tutela dell'ambiente naturale, temi di interesse prioritario per il Gruppo.

Alla data del 31/12/2019 il Gruppo IMVEST ha due dipendenti in forza in capo alla controllata Angizia S.r.l..

## **Documento programmatico sulla sicurezza**

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

Roma, il 22 maggio 2020

  
Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Giacomo Capizzi



# Bilancio Consolidato al 31/12/2019

## Stato Patrimoniale Consolidato

ATTIVO	2019	2018
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	26	29
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>26</i>	<i>29</i>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.261	6.010
4) altri beni	10	3
5) immobilizzazioni in corso	8.926	8.926
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>12.197</i>	<i>14.936</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	10	10
b) altre imprese		
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
3) altri titoli		
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>12.233</i>	<i>14.975</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I – Rimanenze		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.184	1.694
<i>Totale rimanenze</i>	<i>1.184</i>	<i>1.694</i>
II – Crediti		
1) verso clienti	599	779
esigibili entro l'esercizio successivo	599	779
esigibili oltre l'esercizio successivo		
3) verso imprese collegate	211	211
esigibili entro l'esercizio successivo	211	211
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-bis) crediti tributari	56	116
esigibili entro l'esercizio successivo	56	116
5-ter) imposte anticipate	204	204

<b>ATTIVO</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
5-quater) verso altri	384	893
esigibili entro l'esercizio successivo	384	893
<i>Totale crediti</i>	<i>1.453</i>	<i>2.202</i>
IV - Disponibilita' liquide		
1) depositi bancari e postali	55	402
2) cassa assegni		
3) danaro e valori in cassa	90	
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>145</i>	<i>402</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>2.782</i>	<i>4.298</i>
<b>D) Ratei e risconti</b>		<b>160</b>
<i>Totale attivo</i>	<i>15.016</i>	<i>19.433</i>

## Stato Patrimoniale Consolidato

PASSIVO	2019	2018
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>6.976</b>	<b>10.355</b>
I – Capitale	13.144	13.144
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
<i>Totale altre riserve</i>		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo e Riserva di consolidamento	(2.069)	(363)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(4.099)	(2.426)
Totale patrimonio netto di gruppo	6.976	10.355
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	1.997	1.893
4) altri	250	
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>2.248</i>	<i>1.893</i>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>16</b>	<b>12</b>
<b>D) Debiti</b>		
3) debiti verso soci per finanziamenti	13	13
esigibili entro l'esercizio successivo	13	13
esigibili oltre l'esercizio successivo		
4) debiti verso banche	128	156
esigibili entro l'esercizio successivo	128	156
5) debiti verso altri finanziatori	335	844
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	335	844
6) acconti	10	360
esigibili entro l'esercizio successivo	10	360
esigibili oltre l'esercizio successivo		
7) debiti verso fornitori	706	1.046
esigibili entro l'esercizio successivo	706	1.046
10) debiti verso imprese collegate	402	480
esigibili entro l'esercizio successivo	402	480
12) debiti tributari	916	782
esigibili entro l'esercizio successivo	916	782
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	85	82
esigibili entro l'esercizio successivo	85	82
14) altri debiti	3.173	3.381
esigibili entro l'esercizio successivo	1.749	2.269
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.424	1.112
<i>Totale debiti</i>	<i>5.769</i>	<i>7.144</i>



<b>PASSIVO</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>7</b>	<b>28</b>
<i>Totale passivo</i>	<i>15.016</i>	<i>19.433</i>

## Conto Economico Consolidato

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.371	947
2) Variazione delle rimanenze		
5) altri ricavi e proventi	172	8
<i>Totale valore della produzione</i>	<b>2.543</b>	<b>955</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	126	636
7) per servizi	920	987
8) per godimento di beni di terzi	345	181
9) per il personale		
a) salari e stipendi	59	48
b) oneri sociali	17	19
c) trattamento di fine rapporto	4	4
<i>Totale costi per il personale</i>	<b>81</b>	<b>71</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3	4
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5	4
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	3.463	721
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	675	1.254
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<b>4.146</b>	<b>1.983</b>
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	510	635-
12) accantonamenti per rischi	355	
14) oneri diversi di gestione	57	43
<i>Totale costi della produzione</i>	<b>6.540</b>	<b>3.266</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(3.997)</b>	<b>(2.312)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri		
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>		

	2019	2018
<i>Totale altri proventi finanziari</i>		
17) interessi ed altri oneri finanziari		
Altri	(4)	(9)
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>		
	(4)	(9)
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>		
	(4)	(9)
<b>D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie</b>		
18) svalutazioni		
a) di partecipazioni		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni		
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>		
	(4.001)	(2.321)
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>		
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	(98)	(105)
imposte differite e anticipate		
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
	(98)	(105)
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>		
	(4.099)	(2.426)

**RENDICONTO FINANZIARIO**  
(importi in migliaia di Euro)

<b>Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.099)	(2.426)
Imposte sul reddito	(99)	(105)
Interessi passivi/(interessi attivi)	4	9
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(4.194)</b>	<b>(2.522)</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	3.464	1.254
Ammortamenti delle immobilizzazioni	8	8
Svalutazioni	675	721
Altre rettifiche per elementi non monetari		
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>(47)</b>	<b>(480)</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	510	(635)
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	188	1.582
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(340)	(212)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	160	(160)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(21)	19
Altre variazioni del capitale circolante netto	(678)	54
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>(228)</b>	<b>168</b>
Interessi incassati/(pagati)		
(Imposte sul reddito pagate)		(9)
Utilizzo dei fondi e riserve		(105)
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>-</b>	<b>(114)</b>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>(228)</b>	<b>54</b>

**B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento**

Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento**

Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) indebitamento a breve verso banche	(29)	12
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(29)</b>	<b>12</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	<b>(257)</b>	<b>322</b>
<b>Disponibilità liquide al 1 gennaio</b>	<b>402</b>	<b>336</b>
<i>Variazione area di consolidamento</i>		
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>145</b>	<b>402</b>

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019**

Il Bilancio Consolidato del Gruppo Invest (di seguito anche il “Gruppo”), redatto secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica, si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale Consolidato, Conto Economico Consolidato, Rendiconto Finanziario Consolidato e Nota integrativa. Il Bilancio consolidato fa riferimento all’esercizio 1 gennaio 2019 - 31 dicembre 2019.

In seguito ai cambiamenti introdotti dal nuovo regolamento del mercato AIM Italia, in vigore dal 15 Settembre 2014, Invest S.p.A. è tenuta, a decorrere dall’esercizio 2014, a redigere il bilancio consolidato. Borsa italiana ha, infatti, previsto che gli emittenti AIM Italia aventi società controllate debbano pubblicare, sia in fase di ammissione che in via continuativa post ammissione, il bilancio consolidato senza potersi avvalere dei casi di esonero dall’obbligo di redazione del bilancio consolidato di cui all’articolo 27 del D.Lgs. 127/91.

Il presente bilancio consolidato è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall’esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. Per gli effetti derivanti dall’applicazione dei nuovi principi di redazione si rimanda a quanto commentato in maggiore dettaglio al successivo paragrafo “Applicazione dei nuovi principi contabili OIC” della presente Nota Integrativa.

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

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

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

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

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

Il Gruppo non è soggetto a direzione e coordinamento.

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

### **Principi e Area di consolidamento**

Il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019 include la capogruppo Invest S.p.A. (nel seguito anche “Invest” o “Capogruppo”), nonché le partecipate indicate nell’allegato 5, “Partecipazioni e area di consolidamento”. Il perimetro di consolidamento è rappresentato dalla seguenti società:

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

#### *Principi di consolidamento*

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

- 1) le società in cui un'altra società dispone della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria;

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

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere. I bilanci oggetto di consolidamento sono redatti al 31 dicembre 2019, ovvero alla data di riferimento del Bilancio consolidato, e sono generalmente quelli appositamente predisposti e approvati dagli Organi Amministrativi delle singole società, opportunamente rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo. Non sono incluse nel Bilancio consolidato le controllate inattive o che generano un volume di affari non significativo, in quanto la loro incidenza sui valori del Bilancio consolidato del Gruppo non è rilevante. Le società controllate escluse dall'area di consolidamento sono valutate al costo, ridotto per perdite di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nel futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute.

Il metodo di consolidamento prevede che:

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

## **PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

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

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

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

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

Inoltre si precisa che:

- sono stati valutati separatamente gli elementi eterogenei, ove presenti, ricompresi nelle singole voci;
- sono stati indicati soltanto gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio e si è tenuto conto dei proventi, oneri, rischi e perdite di competenza economica indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- la struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico rispecchia il disposto del Codice Civile. Si è tenuto conto delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo del 17 gennaio 2003, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, che ha introdotto anche nuove voci negli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico;

- non sono state effettuate compensazioni di partite e deroghe, in quanto non ritenute necessarie, rispetto alle disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile;
- non sono state operate rivalutazioni monetarie e non sono stati effettuati accantonamenti e rettifiche di valore esclusivamente in applicazione di norme tributarie;

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

*Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione adottati per la redazione del presente Bilancio Consolidato.*

### **Applicazione dei nuovi principi contabili OIC**

L'applicazione delle novità normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili OIC ha comportato per il Gruppo esclusivamente modifiche di classificazione, per effetto dell'esposizione dei proventi ed oneri straordinari tra le voci del conto economico che presentano la stessa natura delle fenomenologie che li hanno comportati.

Si specifica inoltre che, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai crediti e debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

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

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate per la redazione del presente bilancio consolidato sono le seguenti:

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

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

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

### **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Le partecipazioni e i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, iscritte nell'attivo circolante. Il cambiamento di

destinazione tra attivo immobilizzato e attivo circolante, o viceversa, è rilevato secondo i criteri valutativi specifici del portafoglio di provenienza.

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

#### *Partecipazioni*

Le partecipazioni in Società controllate, collegate e in joint venture sono valutate al costo di acquisto e/o di sottoscrizione, eventualmente rettificato per tener conto delle perdite durevoli di valore; mentre le partecipazioni in altre imprese sono valutate con il metodo del costo. Le partecipazioni in Società controllate, collegate e in joint venture sono valutate al costo di acquisto e/o di sottoscrizione, eventualmente rettificato per tener conto delle perdite durevoli di valore; mentre le partecipazioni in altre imprese sono valutate con il metodo del costo.

#### *Partecipazioni valutate con il metodo del costo*

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

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

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

#### *Titoli di debito*

I titoli di debito sono inizialmente iscritti al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono rappresentati dai costi di transazione, vale a dire i costi marginali direttamente attribuibili all'acquisizione. I titoli di debito sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui gli effetti derivanti dall'applicazione di tale criterio non siano rilevanti o i flussi di liquidità prodotti dai titoli non siano determinabili.

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

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

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

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

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

### **PERDITE DUREVOLI DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI**

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



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

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

## **RIMANENZE**

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

I costi sostenuti sono eventualmente rettificati nel Bilancio Consolidato del maggior valore attribuito in sede di allocazione della differenza tra prezzo di acquisto della partecipazione e la frazione di pertinenza del valore netto contabile delle attività e passività acquisite, ritenuto recuperabile tramite i risultati economici attesi dell'iniziativa.

Qualora i costi iscritti in bilancio, maggiorati di quelli da sostenere, appaiano superiori alla valutazione a prezzi correnti del bene che si sta valorizzando, si procede ad una opportuna svalutazione.

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

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

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

I costi di commessa includono: tutti i costi che si riferiscono direttamente alla commessa, i costi che sono attribuibili all'attività di commessa in generale e che possono essere allocati alla commessa stessa, oltre a qualunque altro costo che può essere specificatamente addebitato al committente sulla base delle clausole contrattuali. Nell'ambito dei costi sono inclusi anche quelli pre-operativi, ossia i costi sostenuti nella fase iniziale del contratto prima che venga iniziata l'attività commissionata, quelli post-operativi, che si sostengono dopo la chiusura della commessa ed infine i costi per eventuali servizi e prestazioni da eseguire dopo il completamento delle commesse.

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

## **CREDITI**

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

Per i crediti maturati al 31/12/2015 la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato. Per i crediti sorti successivamente la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato poiché gli stessi risultano esigibili entro 12 mesi.

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

## **DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

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

## **RATEI E RISCONTI**

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

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

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

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

## **PASSIVO**

### **FONDI PER RISCHI ED ONERI**

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

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

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

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

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

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

### **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

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

Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso. La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro già cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

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

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

### **DEBITI**

Per i debiti maturati al 31/12/2015 la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato. Per i debiti sorti successivamente la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato poiché gli stessi risultano esigibili entro 12 mesi.

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

### **RICAVI E COSTI**

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

### **IMPOSTE SUL REDDITO**

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

Le imposte differite e anticipate derivanti da differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e alle passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse secondo criteri fiscali, tenuto conto del beneficio relativo al

riporto a nuovo delle perdite fiscali, sono valutate considerando la probabilità dell'insorgere del debito e la ragionevole certezza del recupero del credito.

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

#### **Eventi e operazioni significative intervenute nell'esercizio**

L'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna si è incentrato, sulle attività della Capogruppo in particolare sulla realizzazione delle iniziative che avevano avuto avvio nell'esercizio precedente. Ci si riferisce in particolare alle iniziative in Bologna (Barozzi e Galliera), unità immobiliari destinate ad abitazione, la cui cessione si è perfezionata nel corso dell'esercizio 2019.

Con riferimento al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, sottoscritto nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula dei contratti definitivi di vendita è prevista per l'esercizio successivo a quello in rassegna.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

L'emergenza Covid-19 costituisce, nella sua unicità e nella sua complessità, un elemento naturale di incertezza globale, in grado di condizionare, come è nei fatti la vita delle persone e quella delle aziende. Il settore immobiliare, come la maggior parte dei settori economici, risente negativamente dell'impatto dell'emergenza sanitaria.

Sul piano aziendale, avuto riguardo alla continuità aziendale, si rappresenta che il management in siffatto complesso contesto, sta proseguendo nelle proprie attività finalizzate al potenziamento del trading immobiliare in Italia che, si ritiene, resti la direttrice di continuità e sviluppo sulla quale potrà fondarsi il percorso di crescita nel prossimo futuro. La lavorazione di NPL bancari, unitamente alla possibilità di avviare nuovi progetti di riqualificazione e dismissione di pacchetti immobiliari di grande appetibilità, potranno costituire il nucleo operativo sul quale fondare il rilancio delle attività aziendali con uno sguardo proiettato anche alle opportunità di sviluppo di nuovi progetti immobiliari che potranno provenire anche da canali più innovativi e non solo dal mondo delle c.d. sofferenze bancarie. In questo senso anche le sinergie con altri operatori potranno fornire ulteriore impulso al percorso delineato.

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

#### **Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Alla data di redazione Bilancio al 31 dicembre 2019 il Gruppo sta monitorando l'evoluzione dell'emergenza sanitaria del Covid-19, che, nelle prime settimane del 2020, ha inizialmente impattato l'attività economica in Cina e successivamente si è diffuso negli altri Paesi, le cui conseguenze sul versante economico sono allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione.

Tali fattori sono stati considerati degli eventi che non comportano delle rettifiche sui saldi di bilancio, in quanto solo a partire dall'inizio del mese di febbraio tale fenomeno di emergenza si è manifestato in Europa, non rappresentando pertanto un elemento impattante il processo di stima sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Tali fattori di instabilità sono stati considerati come eventi che non comportano rettifiche sui saldi di bilancio (*non adjusting events*) - ai sensi dello O.I.C.29 paragrafo 59.b.

La Capogruppo sta proseguendo le iniziative immobiliari avviate nel corso dell'esercizio 2019. In particolare il cantiere in Genova per interventi di riqualificazione di numero quindici box auto destinati alla vendita, si è dovuto interrompere in conseguenza dell'emergenza Covid-19. I lavori riprenderanno, entro il mese di giugno 2020, in accordo con le disposizioni in materia di ripresa dell'attività di lavoro, in modo tale da consentire il completamento degli interventi e le successive vendite.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato a febbraio 2020 attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

Si segnala infine che la Capogruppo ha conferito l'incarico di Nominated Adviser alla Società Integrae SIM in data 5 febbraio 2020.

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO - ATTIVO

### IMMOBILIZZAZIONI

#### Immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Valore netto al 31/12/2018	Incrementi / (Decrementi) netti	Valore netto al 31/12/2019
Costi impianto e ampliamento	29	(3)	26
<b>Totale</b>	<b>29</b>	<b>(3)</b>	<b>26</b>

Le immobilizzazioni immateriali sono esposte al netto degli ammortamenti, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati. La variazione della voce *Costi di Impianto e di Ampliamento*, è dovuta all'ammortamento del 2019 effettuato delle spese di costituzione delle controllate Angizia s.r.l. ed M.C. Real Estate rispettivamente per 2 e 1 migliaia di euro.

#### Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Valore netto al 31/12/2018	Incrementi / (Decrementi) netti	Valore netto al 31/12/2019
Terreni e fabbricati	6.010	(2.749)	3.261
Altri beni	3	7	10
Immobilizzazioni in corso e acconti	8.926		8.926
<b>Totale</b>	<b>14.936</b>	<b>(2.742)</b>	<b>12.197</b>

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

La voce *Terreni e Fabbricati* comprende le due unità immobiliari siti in Roma in Via Giulia e Via Sesto Rufo detenute dalla controllata MC Real Estate S.p.A.. Una rettifica di valore, pari a 2.749 migliaia di euro, è stata operata al fine di adeguare il valore di un immobile della controllata MC Real Estate S.p.A., aderendo in tal modo alle risultanze peritali.

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

#### Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	valore netto al 31/12/2018	Incrementi / (Decrementi) netti	valore netto al 31/12/2019
<b>Partecipazioni in:</b>			
imprese collegate	10		10
altre imprese			
<b>Totale</b>	<b>10</b>		<b>10</b>

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

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

## ATTIVO CIRCOLANTE

### Rimanenze

Descrizione	Valore netto al 31/12/2018	Incrementi/Decrementi	Valore netto al 31/12/2019
<b>Iniziative Immobiliari:</b>			
- Prodotti in corso di realizzazione	1.694	(510)	1.184
<b>Totale</b>	<b>1.059</b>	<b>(510)</b>	<b>1.184</b>

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

### Crediti

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

Descrizione	31.12.2018	Incrementi/Decrementi	31.12.2019
<b>Verso clienti</b>	<b>779</b>	<b>(180)</b>	<b>599</b>
- entro 12 mesi	779	(180)	599
<b>Verso imprese collegate</b>	<b>211</b>	-	<b>211</b>
- entro 12 mesi	211	-	211
<b>Tributari</b>	<b>116</b>	<b>(60)</b>	<b>56</b>
- entro 12 mesi	116	(60)	56
<b>Imposte anticipate</b>	<b>204</b>	-	<b>204</b>
- entro 12 mesi	204	-	204
<b>Verso altri</b>	<b>893</b>	<b>(509)</b>	<b>384</b>
- entro 12 mesi	893	(509)	384
<b>Totale</b>	<b>2.202</b>	<b>(749)</b>	<b>1.453</b>

La voce *Crediti verso clienti* si riferisce ai crediti nel bilancio 2019 delle Capogruppo. In particolare, i crediti commerciali iscritti nell'attivo circolante sono composti dai crediti verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l. euro 217 migliaia circa, acquirente del progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma. Detto credito risulta ridotto per effetto dell'avvenuto pagamento da parte della AIC in favore della San Genesio Immobiliare S.p.A. che aveva avviato un'azione di recupero del proprio credito vantato nei confronti della società. Tale credito era stato oggetto di conferimento di ramo d'azienda da parte della Invest nel dicembre 2014 ed era pertanto iscritto tra i debiti della controllata Angizia S.r.l.. Tenuto conto dell'avvenuto pagamento per circa 499 migliaia di euro da parte della AIC alla San Genesio Immobiliare S.p.A.: a) si è ridotto il credito della IMVEST S.p.A. nei confronti della AIC; b) IMVEST S.p.A. ha rilevato per il medesimo importo, un credito verso la controllata Angizia S.r.l.; c) Angizia S.r.l. ha rilevato il minor debito nei confronti della San Genesio Immobiliare S.p.A. e contestualmente iscritto un debito di pari importo nei confronti della controllante IMVEST S.p.A..

Il credito verso la AIC risulta garantito da ipoteca, in favore della Società, iscritta su terreni di valore superiore al credito vantato, liberi da altri gravami. Sono inoltre compresi i crediti per caparre erogate su iniziative immobiliari e crediti di natura fiscale.

E' compreso inoltre il credito della Capogruppo 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 rilevati verso il cliente AIC per euro 745 migliaia, relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A.

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

La voce Crediti verso imprese collegate risulta invariata rispetto al precedente esercizio e si riferisce a crediti verso le partecipate *Domus Tiburtina* e *Domus Licinae*.

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

La voce Crediti verso altri La voce accoglie altresì il credito residuo vantato dalla Capogruppo nei confronti della Astrim per euro 306 migliaia. Detto importo corrisponde al valore residuo del credito al netto del fondo svalutazione rilevato nell'esercizio precedente e coincide con il valore del debito che la Capogruppo ha maturato nei confronti della stessa società. Per quanto sopra, la posizione creditoria della Capogruppo nei confronti della Astrim risulta pari a zero.

#### IV) Disponibilità Liquide

Descrizione	31/12/2018	Incrementi / Decrementi	31/12/2019
1) Depositi bancari	402	(347)	55
2) Assegni		90	90
3) Denaro e valori in cassa			
<b>Totale</b>	<b>402</b>	<b>(347)</b>	<b>145</b>

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

#### D) Ratei e Risconti

Descrizione	31/12/2018	Incrementi / Decrementi	31/12/2019
1) Risconti Attivi	160	(160)	0
<b>Totale</b>	<b>160</b>	<b>(160)</b>	<b>0</b>

I Ratei e Risconti sono rilevati in applicazione del principio della competenza economica. La Voce risulta totalmente azzerata.

## STATO PATRIMONIALE – PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Descrizione	Valore netto al 31/12/2018	Variazioni	Valore netto al 31/12/2019
Capitale	13.144		13.144
Altre Riserve			
Utile / (Perdite) a nuovo e Riseva da cons.	(363)	(1.706)	(2.069)
Utile / (Perdita) d'esercizio	(2.426)	(1.673)	(4.099)
<b>Totale Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>10.355</b>	<b>(3.379)</b>	<b>6.976</b>

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

#### Capitale sociale

Il capitale sociale della Società al 31 dicembre 2019 ammonta a euro 13.144 migliaia e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo.

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

Le altre rettifiche di consolidamento del patrimonio netto accolgono le rettifiche di valore delle partecipazioni nella controllata MC Real Estate S.p.A. il cui patrimonio netto risulta sensibilmente influenzato da una rettifica di valore degli immobili della stessa società, pari ad euro 3.465 migliaia in conseguenza delle risultanze peritali.

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

Descrizione	31 dicembre 2019	
	Risultato esercizio	Patrimonio Netto
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio come da bilancio d'esercizio della Invest S.p.A.</b>	<b>(1.670)</b>	<b>9.348</b>
Eliminazione valori di carico partecipazioni		(9.294)
Risultato di esercizio delle altre società consolidate	(3.745)	
Patrimonio netto delle altre società consolidate		12.600
Altre rettifiche di consolidamento	1.316	(5.678)
<b>Patrimonio Netto e Risultato di pertinenza del Gruppo</b>	<b>(4.099)</b>	<b>6.976</b>
Patrimonio netto e risultati di competenza di terzi		
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio come da Bilancio Consolidato del Gruppo Invest</b>	<b>(4.099)</b>	<b>6.976</b>

## FONDI PER RISCHI E ONERI

Descrizione	31 dicembre 2018	Incrementi/Decrementi	31 dicembre 2019
Fondo imposte	1.893	104	1.997
Altri		250	250
<b>TOTALE FONDO RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.893</b>	<b>104</b>	<b>2.248</b>

La voce *Fondo imposte*, si compone di *Fondo imposte differite* calcolate sui plusvalori emersi dalla valorizzazione di contratti di leasing relativi ad immobili siti nel comune di Palermo e nel comune di Acireale pervenuti alla IMVEST S.p.A. mediante conferimento, avvenuto nel 2010, da parte del socio di minoranza ISINVEST 1 S.r.l. ed oggi conferiti alla Angizia S.r.l. e di altri fondi per imposte, incrementati per 104k, relativi ad accantonamento per passività fiscali potenziali

L'accantonamento in Altri Fondi è relativo, invece, ad accantonamento prudenziale per passività potenziale della controllata MC RE.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato al 31 dicembre 2019 risulta pari ad euro 16 migliaia ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente della controllata Angizia S.r.l.



## DEBITI

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

<i>Descrizione</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>Incrementi/Decrementi</i>	<i>31.12.2019</i>
<b>Debiti verso Soci per finanziamenti</b>	<b>13</b>		<b>13</b>
- entro 12 mesi	13		13
<b>Debiti verso banche</b>	<b>156</b>	<b>(28)</b>	<b>128</b>
- entro 12 mesi	156	(28)	128
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	<b>844</b>	<b>(477)</b>	<b>335</b>
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	844	(477)	335
<b>Acconti</b>	<b>360</b>	<b>(350)</b>	<b>10</b>
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>1.046</b>	<b>(340)</b>	<b>706</b>
- entro 12 mesi	1.046	(340)	706
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	<b>480</b>	<b>(72)</b>	<b>402</b>
- entro 12 mesi	480	(72)	402
<b>Debiti tributari</b>	<b>782</b>	<b>134</b>	<b>916</b>
- entro 12 mesi	782	134	916
<b>Debiti verso istituti di previdenza</b>	<b>82</b>	<b>3</b>	<b>85</b>
- entro 12 mesi	82	3	82
<b>Altri debiti</b>	<b>3.381</b>	<b>(208)</b>	<b>3.173</b>
- entro 12 mesi	2.269	(520)	1.749
- oltre 12 mesi	1.112	312	1.424
<b>Totale</b>	<b>7.144</b>	<b>(1.375)</b>	<b>5.769</b>

La voce Debiti verso banche al 31 dicembre 2019, è composta da debiti di breve periodo sui conti correnti bancari.

La voce Debiti verso altri finanziatori al 31 dicembre 2019, è composta da debiti in capo alla controllata Angizia S.r.l. provenienti dal ramo d'azienda conferito nella stessa a dicembre 2014.

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 706 migliaia ed esprime i debiti verso i fornitori terzi della Capogruppo e delle controllate.

La voce Debiti verso imprese collegate, accoglie pertanto il Valore dei debiti nei confronti della Domus Tiburtina e verso a Domus Licinia.

La voce Debiti tributari, pari ad euro 916 migliaia si incrementa prevalentemente dei debiti IRES e IRAP delle controllate; dei debiti IVA della controllata Angizia S.r.l. e della Capogruppo nonché per altri debiti residui per tributi locali e imposta di registro.

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

## RATEI E RISCOINTI PASSIVI

La voce accoglie il saldo dei ratei passivi al 31 dicembre 2018 in applicazione del principio di competenza. I risconti attivi per 160 migliaia di euro accolgono servizi acquisiti dalla Capogruppo che troveranno la relativa correlazione economica nell'esercizio successivo.

## IMPEGNI E GARANZIE

Descrizione	31/12/2018	Variazioni area di consolidamento	Altre Variazioni	31/12/2019
<b>Garanzie Prestate</b>				
- a favore di altri	1.500			1.500
<b>Altri impegni</b>				
- beni di terzi in locazione finanziaria	4.936	-	(292)	4.644
<b>Totali</b>	<b>6.436</b>		<b>(292)</b>	<b>6.144</b>

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

Gli *Altri impegni* si riferiscono ai canoni di leasing nell'anno 2019 da parte della controllata Angizia S.r.l.

## CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

Il Valore della Produzione ammonta a euro 2.543 migliaia di euro.

*I ricavi delle vendite e delle prestazioni*, quanto a Euro 1.384 migliaia sono determinati dai ricavi scaturenti dalla gestione caratteristica della Capogruppo in relazione alle operazioni di compravendita di immobili in Bologna e per la parte residua dai ricavi per locazioni delle controllate Angizia S.r.l. e MC Real Estate S.p.A..

Il risultato operativo è negativo per 3.997 migliaia di euro. Questo risulta significativamente influenzato.

Gli *Altri ricavi e proventi* comprendono altre attività di consulenza erogata per Euro 172 migliaia.

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

### COSTI DELLA PRODUZIONE

L'ammontare dei costi della produzione è di euro 6.540 migliaia ed è di seguito dettagliato:

Descrizione	2018	2019	Variazione
Materiale prime, sussidiarie, di consumo e merci	636	126	(510)
Servizi	987	920	(67)
Godimento di beni di terzi	181	345	(239)
Per il personale	71	81	10
Ammortamenti e svalutazioni	1.983	4.146	2.163
Variazione delle rimanenze	(635)	510	1.145
Oneri diversi di gestione	43	57	(14)
Acc.ti per rischi		355	
<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>3.266</b>	<b>6.540</b>	<b>3.274</b>

#### *Costi per Servizi*

Tale voce comprende principalmente i costi connessi alle operazioni immobiliari relative alle operazioni immobiliari della Capogruppo.

#### *Costi per godimento di beni di terzi*

La voce, pari a euro 345 migliaia comprende prevalentemente fitti passivi e canoni di leasing in capo alla Angizia S.r.l..

#### *Costi per il personale*

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

#### *Ammortamenti e svalutazioni*

La voce comprende il valore dello stanziamento delle quote di ammortamento nel rispetto del principio di competenza. E' stato rilevato un accantonamento per Euro 675 migliaia in relazione a crediti oggetto di svalutazione da parte della Capogruppo nonché di un credito che la controllata MC Real Estate S.p.A. vanta nei confronti del proprio cliente è stato oggetto di integrale svalutazione per 510 migliaia di euro.

#### *Oneri diversi di gestione*

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

#### *Accantonamento per rischi*

La voce accoglie gli accantonamenti effettuati nell'esercizio per la copertura di passività fiscali potenziali.

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Il dettaglio degli Oneri e Proventi finanziari è il seguente:

Descrizione	2018	2019	Variazione
<b>Altri proventi finanziari:</b>			
proventi diversi dai precedenti:			
- altri			
<b>Interessi passivi ed altri oneri finanziari:</b>			
- altri	(9)	(4)	5
<b>Totale Proventi e Oneri finanziari</b>	<b>(9)</b>	<b>(4)</b>	<b>5</b>

Gli interessi passivi ed altri oneri finanziari sono principalmente composti dagli oneri maturati nell'esercizio 2019 sui finanziamenti in essere per le Società del Gruppo.

## IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte correnti si riferiscono principalmente agli oneri IRES e IRAP per migliaia di euro.

### Altre informazioni richieste dalla vigente normativa

Per quanto concerne l'informativa inerente i fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione allegata al presente bilancio.

Si informa inoltre che:


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

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

Con riguardo, infine, all'informativa di cui all'art.1 co.125-129 della Legge n.124/2017 recante disposizioni in ordine alla "Trasparenza delle erogazioni pubbliche", si precisa che la Società, nel corso dell'esercizio 2019, non ha ricevuto sovvenzioni, contributi e, comunque, vantaggi economici di sorta riconducibili alle erogazioni contemplate dalla normativa richiamata.

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

Roma, il 22 maggio 2020

  
Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Giacomo Capizzi

## Allegati al Bilancio consolidato al 31/12/2019 Movimenti delle Immobilizzazioni e del P.N.

### Allegato 1 - Bilancio consolidato al 31/12/2019 Movimenti delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Rivalut.	Prec. Svalut.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Alienaz.	Eliminaz.	Rivalut.	Svalut.	Ammort.	Consist. Finale	Totale Rivalut.
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>																
	Costi di impianto e di ampliamento		-	-	-	29	-	-	-		-	-	-	3	26	-
<b>Totale</b>			-	-	-	<b>29</b>	-	-	-		-	-	-	<b>3</b>	<b>26</b>	-

## Allegato 2 - Bilancio consolidato al 31/12/2019 Movimenti delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Costo storico	Prec. Rivalutaz.	Prec. Svalutaz.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Alienaz.	Eliminaz.	Rivalutaz.	Svalutaz.	Ammort.	Consist. Finale	Totale Rivalutaz.
Terreni e fabbricati					6.010							(2.739)		3.251	
Altri beni		-	-		3	7	-	-	-	-	-	-		10	-
Immobilizzazioni in corso					8.926									8.926	
<b>Totale</b>		-	-		<b>14.935</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.739)</b>		<b>12.187</b>	<b>-</b>

### Allegato 3 - Bilancio consolidato al 31/12/2019 Movimenti delle Immobilizzazioni Finanziarie

Descrizione	Costo storico	Prec. Rivalutaz.	Prec. Svalutaz.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Alienaz.	Eliminaz.	Rivalutaz.	Svalutaz.	Ammort.	Consist. Finale	Totale Rivalutaz.
imprese collegate		-	-	-	10	-	-	-		-	-		-	10	-
Altre imprese		-	-	-			-	-		-	-		-		-
<i>Totale</i>		-	-	-	10		-	-		-	-		-	10	-
<i>Totale</i>		-	-	-	10		-	-		-	-		-	10	-

## Allegato 4 – Bilancio consolidato al 31/12/2019 Movimenti del Patrimonio netto

---

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazione	Consistenza finale
I – Capitale	13.144		13.144
V Altre riserve			
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo e Riserva di consolidamento	(363)	(1.706)	(2.069)
IX - Utili (perdite) dell'esercizio	(2.426)	(1.673)	(4.099)
<i>Totale</i>	<i>10.355</i>	<i>(3.379)</i>	<i>6.976</i>



**Imvest S.p.A. - Via Calabria 56 -Roma****(valori in migliaia di Euro)****ALLEGATO 5 AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019 - PARTECIPAZIONI E AREA DI CONSOLIDAMENTO**

<b>Denominazione</b>	<b>Sede</b>	<b>Settore</b>	<b>% possesso al 31 dicembre 2019</b>	<b>Capitale sociale</b>	<b>Metodo di consolidamento</b>
IMVEST S.p.A.	Via Calabria n. 56, RM	Immobiliare	N/A	13.144	integrale
MC Real Estate S.p.A.	Viale dei Parioli 47/A, RM	Immobiliare	100%	7.360	integrale
Angizia S.r.l.	Via Calabria 56, RM	Immobiliare	100%	7.259	integrale

per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore delegato

Giacomo Capizzi



**IMVEST S.p.A.**

**IMVEST S.p.A.  
Bilancio d'esercizio  
al 31 dicembre 2019**

Sede legale  
Via Calabria n. 56  
00187 - Roma (RM)

Capitale Sociale Euro 13.143.942,02 i.v.  
Registro delle imprese n. 02989080169  
Tribunale di Roma R.E.A. n. 1286776  
[www.imvest.it](http://www.imvest.it)

# Relazione sulla gestione

## *Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019*

Signori Azionisti,

nella presente relazione, che accompagna il bilancio di esercizio della Imvest S.p.A. (nel seguito “Imvest” o “Società”), Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile.

Si fa presente che i dati riportati nella presente relazione sono espressi in unità di Euro al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della Società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

### **Informativa sulla società**

Imvest S.p.A., operante nel settore immobiliare, è attiva in due 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.

#### **Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera la società<sup>2</sup>**

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

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

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

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare<sup>7</sup>, è risultato, nel 2018, pari a 578.647 NTN (Indice abitazioni compravendute), il dato più alto dal 2010 ad oggi, per effetto del quinto tasso annuale consecutivo di segno positivo (+6,5%).

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

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

I dati assoluti sulle compravendite trovano un sostanziale riscontro, sia in termini aggregati che in termini disaggregati, con quelli relativi ai corrispondenti *stock* (espressi tramite l'IMI, intensità del mercato immobiliare), con il valore aggregato cresciuto da 1,59% a 1,69%; da sottolineare come il dato del Nord Est, pesato rispetto al relativo patrimonio immobiliare

<sup>2</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare, Rapporto Immobiliare 2019 – Il settore residenziale

(2,03%), sia ormai prossimo a quello del Nord Ovest (il più alto, 2,05%), e addirittura superiore se si considerano i soli comuni non capoluogo (1,91% contro 1,88%).

Osservando l'andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macroaree, come la crescita del volume di compravendite si sia arrestata nel 2006 (ultimo anno di incremento) per i comuni non capoluogo, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva già una prima flessione (ad eccezione dei capoluoghi del Nord). A partire dal 2009 si è registrata una migliore tenuta del mercato nei comuni capoluogo, dove, anche nel 2011, si registrano i migliori riscontri, mentre le compravendite di abitazioni continuavano a subire un ridimensionamento nei comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora una contrazione, ma meno accentuata rispetto a quanto osservato nel 2012. Con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in una nuova fase di ripresa che accelera repentinamente nel 2016 e prosegue, seppure con tassi più contenuti, fino al 2018 in tutte le aree del Paese.

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

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

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

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 6) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, ma sono solo i mercati più grandi, XL e XXL, a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012.

L'andamento degli indici dell'IMI, mostra una dinamica negli ultimi 14 anni caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.822 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo è compreso tra il 2004 e il 2009, quando la dinamica nei 14 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori.

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

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

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

La suddivisione tra comuni capoluogo e capoluoghi di provincia conferma, come prevedibile, come le superfici medie compravendute presso i primi risultino sistematicamente inferiori a quelle corrispondenti (per area) compravendute nei secondi, con il valore più basso in corrispondenza dell'area più dinamica (il Nord Ovest) e pari a 89,8 m<sup>2</sup>, 0,7 m<sup>2</sup> in meno rispetto al 2017; tale differenza è particolarmente evidente nelle due macroaree settentrionali (oltre 15 m<sup>2</sup>), leggermente inferiore nel Centro (poco più di 10 m<sup>2</sup>) ed è minima nel Sud e nelle Isole (meno di 1 m<sup>2</sup>). La distribuzione, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni (fino a 50 m<sup>2</sup>, da 50 m<sup>2</sup> fino a 85 m<sup>2</sup>, da 85 m<sup>2</sup> a 115 m<sup>2</sup>, da 115 m<sup>2</sup> fino a 145 m<sup>2</sup>, oltre 145 m<sup>2</sup>), dalla quale si conferma come il taglio di abitazione maggiormente compravenduto, anche nel 2018, sia stato quello compreso tra 50 m<sup>2</sup> e 85 m<sup>2</sup>, quasi 180 mila NTN, mentre quasi 160 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>. Trasferendo l'analisi nelle macroaree territoriali, si possono osservare equilibri differenti, con un maggior peso delle classi dimensionali inferiori nelle Isole (dove le classi 50-85 m<sup>2</sup> e 115-145 m<sup>2</sup> risultano prevalenti rispetto a quelle immediatamente successive, a differenza del dato nazionale) ed una prevalenza della fascia centrale al Sud ed al Nord Est (sia nel dato aggregato, sia nel dato disaggregato tra capoluoghi e comuni non capoluogo).

In termini di variazioni rispetto all'anno precedente, si registra una crescita abbastanza omogenea delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali, con tassi superiori al 7% nelle due classi estreme. Le dinamiche mostrano invece prevedibili divergenze disaggregando il dato tra comuni capoluogo e comuni non capoluogo: se nei primi, infatti, il tasso di crescita maggiore si è registrato nella classe dimensionale più bassa (+9,5% per gli immobili fino a 50 m<sup>2</sup>), seppure con andamenti assai differenziati tra le varie macroaree del Paese (dal +16,5% del Sud al dato invariato del Centro), nei comuni minori si è avuta la crescita più rilevante nella fascia dimensionale più alta (+8% per gli immobili oltre i 145 m<sup>2</sup>, con punte superiori al +10% nel Centro e nel Nord Est). Anche in termini relativi il segmento più dinamico, in tutte le macroaree, risulta quello con immobili di dimensione compresa tra 50 e 85 m<sup>2</sup>, sia in termini aggregati, sia nei comuni non capoluogo; nei capoluoghi, invece, prevale la fascia più bassa, per effetto soprattutto dei dati registrati al Nord e al Centro. L'analisi geografica, in generale, conferma per tutte le classi dimensionali la prevalenza delle aree settentrionali e la minore dinamicità di Sud e Isole.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Andamento della gestione**

L'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna si è incentrato sulla realizzazione delle opportunità immobiliari avviate nell'esercizio precedente, attraverso l'acquisizione di immobili destinati ad interventi di riqualificazione e commercializzazione. La Società ha perfezionato le vendite dell'immobile sito in Bologna (c.d. pacchetto Barozzi), acquisito nel corso dell'esercizio precedente, composto da più unità immobiliari, sui quali, sono stati completati gli interventi di riqualificazione e sono stati stipulati gli atti di compravendita con gli acquirenti finali.

Con riferimento all'operazione immobiliare in Bologna (c.d. pacchetto Galliera) è stata realizzata la cessione, a titolo oneroso, del contratto preliminare di compravendita che la Società aveva stipulato per l'acquisizione degli immobili destinati alla rivendita. Ciò ha permesso alla Società di realizzare in tempi brevi, attraverso la cessione in blocco, una buona marginalità sull'operazione, ancor prima del completamento dei lavori di riqualificazione che alla data di cessione del contratto erano in itinere. Con riferimento al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, sottoscritto nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula dei contratti definitivi di vendita è prevista per l'esercizio successivo a quello in rassegna.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

*Principali dati economici*

Descrizione	Saldo esercizio (31/12/2019)	Saldo esercizio (31/12/2018)
Ricavi della gestione caratteristica	1.383.511	42.513
Costi per acquisti di beni e servizi	(1.553.051)	(936.233)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(169.540)</b>	<b>(893.372)</b>
Ricavi della gestione accessoria		
Costo del lavoro		
Altri costi operativi	(15.787)	(39.589)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(185.327)</b>	<b>(933.309)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(1.510.854)	(230.261)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.696.181)</b>	<b>(1.163.570)</b>
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(3.794)	(932.164)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(1.699.975)</b>	<b>(2.095.734)</b>
Imposte sul reddito		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(1.699.975)</b>	<b>(2.095.734)</b>

Il Valore della produzione pari a 1.383.511 euro è determinato per la parte dei ricavi scaturenti dalla gestione caratteristica dalle vendite degli immobili in Bologna (c.d. Pacchetto Barozzi e Pacchetto Galliera).

Il risultato operativo è negativo per 1.696.181 euro ed è influenzato significativamente dalla svalutazione della partecipazione nella MC Real Estate S.p.A. pari a 1.345.107 euro dai costi per servizi correlati all'attività caratteristica nonché dalle variazioni delle rimanenze.

La gestione finanziaria mostra un saldo negativo per 3.794 euro, dovuto agli oneri finanziari sui conti bancari intrattenuti dalla Società..

*Principali dati patrimoniali e finanziari riclassificati*

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

Di seguito si riporta il prospetto "Fonti - Impieghi" della Società al 31 dicembre 2019.

**Stato Patrimoniale Attivo**

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>1.767.187</b>	<b>15,66 %</b>	<b>3.136.161</b>	<b>22,42 %</b>	<b>(1.368.974)</b>	<b>(43,65) %</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>144.648</b>	<b>1,28 %</b>	<b>399.206</b>	<b>2,85 %</b>	<b>(254.558)</b>	<b>(63,77) %</b>
Disponibilità liquide	144.648	1,28 %	399.206	2,85 %	(254.558)	(63,77) %
<b>Liquidità differite</b>	<b>1.497.539</b>	<b>13,27 %</b>	<b>2.102.004</b>	<b>15,03 %</b>	<b>(604.465)</b>	<b>(28,76) %</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.497.539	13,27 %	1.942.004	13,88 %	(444.465)	(22,89) %

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi			160.000	1,14 %	(160.000)	(100,00) %
Rimanenze	125.000	1,11 %	634.951	4,54 %	(509.951)	(80,31) %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>9.514.131</b>	<b>84,34 %</b>	<b>10.851.189</b>	<b>77,58 %</b>	<b>(1.337.058)</b>	<b>(12,32) %</b>
Immobilizzazioni immateriali						
Immobilizzazioni materiali	8.310	0,07 %	261		8.049	3.083,91 %
Immobilizzazioni finanziarie	9.304.336	82,48 %	10.649.443	76,14 %	(1.345.107)	(12,63) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	201.485	1,79 %	201.485	1,44 %		
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>11.281.318</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13.987.350</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(2.706.032)</b>	<b>(19,35) %</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>1.933.083</b>	<b>17,14 %</b>	<b>2.939.140</b>	<b>21,01 %</b>	<b>(1.006.057)</b>	<b>(34,23) %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>1.933.083</b>	<b>17,14 %</b>	<b>2.939.140</b>	<b>21,01 %</b>	<b>(1.006.057)</b>	<b>(34,23) %</b>
Debiti a breve termine	1.929.505	17,10 %	2.934.037	20,98 %	(1.004.532)	(34,24) %
Ratei e risconti passivi	3.578	0,03 %	5.103	0,04 %	(1.525)	(29,88) %
<b>Passività consolidate</b>						
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri						
TFR						
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>9.348.235</b>	<b>82,86 %</b>	<b>11.048.210</b>	<b>78,99 %</b>	<b>(1.699.975)</b>	<b>(15,39) %</b>
Capitale sociale	13.143.942	116,51 %	13.143.942	93,97 %		
Riserve	1		1			
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.095.733)	(18,58) %			(2.095.733)	
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.699.975)	(15,07) %	(2.095.733)	(14,98) %	395.758	18,88 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>11.281.318</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13.987.350</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(2.706.032)</b>	<b>(19,35) %</b>

Immobilizzazioni: le immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate dalle partecipazioni detenute nella Angizia S.r.l. e nella MC Real Estate S.p.A., entrambe controllate al 100% e dalle partecipazioni nella Domus Tiburtina e nella Domus Licinnae entrambe detenute al 50%. Il Valore della partecipazione nella società MC Real Estate S.p.A. è stato oggetto di una svalutazione per 926 migliaia di euro al fine di adeguare il valore alle risultanze dei valori del patrimonio netto della controllata.

Crediti iscritti nell'attivo circolante: Al 31 dicembre 2019 i crediti commerciali iscritti nell'attivo circolante sono principalmente composti dai crediti verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l.

euro 217 migliaia circa, acquirente del progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma. Detto credito risulta ridotto per effetto dell'avvenuto pagamento da parte della AIC in favore della San Genesio Immobiliare S.p.A. che aveva avviato un'azione di recupero del proprio credito vantato nei confronti della società. Tale credito era stato oggetto di conferimento di ramo d'azienda da parte della Imvest nel dicembre 2014 ed era pertanto iscritto tra i debiti della controllata Angizia S.r.l.. Tenuto conto dell'avvenuto pagamento per circa 499 migliaia di euro da parte della AIC alla San Genesio Immobiliare S.p.A.: a) si è ridotto il credito della IMVEST S.p.A. nei confronti della AIC; b) IMVEST S.p.A. ha rilevato per il medesimo importo, un credito verso la controllata Angizia S.r.l.; c) Angizia S.r.l. ha rilevato il minor debito nei confronti della San Genesio Immobiliare S.p.A. e contestualmente iscritto un debito di pari importo nei confronti della controllante IMVEST S.p.A..

Il credito verso la AIC risulta garantito da ipoteca, in favore della Società, iscritta su terreni di valore superiore al credito vantato, liberi da altri gravami. Sono inoltre compresi i crediti per caparre erogate su iniziative immobiliari e crediti di natura fiscale.

E' 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.

Debiti: Al 31 dicembre 2019 i debiti della Società sono rappresentati da debiti verso fornitori entro i 12 mesi per 397 migliaia di euro, acconti ricevuti per compravendite immobiliari per 10 migliaia di euro, debiti verso imprese collegate per 352 migliaia di euro, altri debiti per 929 migliaia di euro. I debiti verso banche ammontano a 72 migliaia di euro, i debiti verso Soci per 13 migliaia di euro si riferiscono a somme anticipate dal socio Meti Capital S.p.A. In relazione ai debiti tributari che ammontano a 372 migliaia di euro, si rappresenta che la Società, nel precedente esercizio, ha presentato la richiesta di adesione alla definizione agevolata (c.d. Rottamazione-ter) ai sensi dell'art. 3 D.L. n. 119/2018 convertito con modificazioni dalla Legge n. 136/2018. A valle del pagamento delle rate previste dal piano sarà possibile definire i carichi affidati all'agente della riscossione fino al 31 dicembre 2017, in misura tale da alleviare sensibilmente il carico fiscale che grava sulla società. In relazione alla posizione fiscale della Società si segnala che è stato accolto il ricorso in sede tributaria che la società aveva presentato a tutela delle proprie ragioni in relazione ad un avviso di accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate in relazione all'anno fiscale 2015 che, in ordine alle imposte sui redditi (IRES e IRAP).

#### **Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio**

Alla data di redazione Bilancio al 31 dicembre 2019 il Gruppo sta monitorando l'evoluzione dell'emergenza sanitaria del Covid-19, che, nelle prime settimane del 2020, ha inizialmente impattato l'attività economica in Cina e successivamente si è diffuso negli altri Paesi, le cui conseguenze sul versante economico sono allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione.

Tali fattori sono stati considerati degli eventi che non comportano delle rettifiche sui saldi di bilancio, in quanto solo a partire dall'inizio del mese di febbraio tale fenomeno di emergenza si è manifestato in Europa, non rappresentando pertanto un elemento impattante il processo di stima sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Tali fattori di instabilità sono stati considerati come eventi che non comportano rettifiche sui saldi di bilancio (*non adjusting events*) - ai sensi dello O.I.C.29 paragrafo 59.b.

La Società sta proseguendo le iniziative immobiliari avviate nel corso dell'esercizio 2019. In particolare il cantiere in Genova per interventi di riqualificazione di numero quindici box auto destinati alla vendita, si è dovuto interrompere in conseguenza dell'emergenza Covid-19. I lavori riprenderanno, entro il mese di giugno 2020, in accordo con le disposizioni in materia di ripresa dell'attività di lavoro, in modo tale da consentire il completamento degli interventi e le successive vendite.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato a febbraio 2020 attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

Si segnala infine che la Società ha conferito l'incarico di Nominated Adviser alla Società Integrae SIM in data 5 febbraio 2020.

#### **Approvazione del bilancio d'esercizio**



La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale ricorrendo le condizioni di cui al comma 2 del richiamato art. 2364 del codice civile con riferimento in particolare alla redazione del Bilancio consolidato.

#### **Attività di direzione e coordinamento**

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

## **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**

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.

Il verificarsi di calamità naturali, epidemie e attentati possono costituire un rischio per la società in quanto i principali *asset* sono beni immobili.

## Principali indicatori non finanziari

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

## Informativa sull'ambiente

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

## Informazioni sulla gestione del personale

Non si segnalano informazioni di rilievo in merito alla gestione del personale. Alla data del 31/12/2019 la Società non ha alcun dipendente in forza. Non si segnalano contenziosi con ex dipendenti.

## Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 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 al punto 2 terzo comma dell'art. 2428 del codice civile. Il Consiglio di Amministrazione della IMVEST S.p.A., ai sensi del Regolamento AIM Italia in vigore dal 1 marzo 2012, in data 2 agosto 2013 ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate, volta ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate. La citata procedura è disponibile presso il sito internet della Imvest nella sezione Investor Relations.

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.

Nel prospetto che segue sono riportati i rapporti con le parti correlate - individuate sulla base del principio contabile IAS 24 - per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

Crediti/Debiti verso controllate iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2019:

Controllate	Crediti	Debiti
Angizia	710.845	109.619
M.C. Real Estate	131.562	
<b>TOTALE</b>	<b>842.407</b>	<b>109.619</b>

Crediti/Debiti Costi/Ricavi verso collegate e altre parti correlate al 31/12/2019:

<b>Partecipate e Altre parti correlate (in Euro)</b>	<b>Crediti</b>	<b>Debiti</b>	<b>Costi</b>	<b>Ricavi</b>
Domus Tiburtina s.c.r.l.	143.653	162.758	30.000	
Domus Licinie s.c.r.l.	66.853	115.232		
Meti Capital S.p.A.		174.301	149.468	
<b>TOTALE</b>	<b>210.506</b>	<b>452.291</b>	<b>179.468</b>	

- 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. I costi e i debiti si riferiscono alle fatture ricevute per il ribaltamento dei costi di competenza ribaltati a Imvest dalla società consortile per i lavori sull'iniziativa immobiliare di Pietralata.
- Meti Capital S.p.A. detiene una partecipazione nella Imvest S.p.a.. I costi, si riferiscono alle iniziative immobiliari in Bologna i cui lavori di riqualificazione sono stati affidati alla Meti Capital S.p.A.. Tra la voce dei Debiti verso Meti Capital S.p.A. è ricompreso un importo pari a 13 migliaia di euro per pagamenti a titolo di anticipazione effettuati dalla stessa in favore della Società.

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

## 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 societario.

## Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

Come descritto in precedenza, l'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna si è incentrato sulla realizzazione delle iniziative che avevano avuto avvio nell'esercizio precedente. Ci si riferisce in particolare alle iniziative in Bologna (Barozzi e Galliera), unità immobiliari destinate ad abitazione, la cui cessione si è perfezionata nel corso dell'esercizio 2019.

Con riferimento al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, sottoscritto nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula dei contratti definitivi di vendita è prevista per l'esercizio successivo a quello in rassegna.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

L'emergenza Covid-19 costituisce, nella sua unicità e nella sua complessità, un elemento naturale di incertezza globale, in grado di condizionare, come è nei fatti la vita delle persone e quella delle aziende. Il settore immobiliare, come la maggior parte dei settori economici, risente negativamente dell'impatto dell'emergenza sanitaria.

Sul piano aziendale, avuto riguardo alla continuità aziendale, si rappresenta che il management in siffatto complesso contesto, sta proseguendo nelle proprie attività finalizzate al potenziamento del trading immobiliare in Italia che, si ritiene, resti la direttrice di continuità e sviluppo sulla quale potrà fondarsi il percorso di crescita nel prossimo futuro. La lavorazione di NPL bancari, unitamente alla possibilità di avviare nuovi progetti di riquilificazione e dismissione di pacchetti immobiliari di grande appetibilità, potranno costituire il nucleo operativo sul quale fondare il rilancio delle attività aziendali con uno sguardo proiettato anche alle opportunità di sviluppo di nuovi progetti immobiliari che potranno provenire anche da canali più innovativi e non solo dal mondo delle c.d. sofferenze bancarie. In questo senso anche le sinergie con altri operatori potranno fornire ulteriore impulso al percorso delineato.

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

---

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile comma 3 n. 6 bis) 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.

## **Sedi secondarie**


---

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si rappresenta che la società non ha sedi secondarie.

## **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 31/12/2019 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;

Roma, 22 maggio 2020

  
L'Amministratore delegato  
Giacomo Capizzi

# Bilancio Ordinario al 31/12/2019

## Stato Patrimoniale Attivo

	Esercizio 2019	Esercizio 2018
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	8.310	261
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>8.310</i>	<i>261</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	9.294.336	10.639.443
b) imprese collegate	10.000	10.000
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>9.304.336</i>	<i>10.649.443</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>9.304.336</i>	<i>10.649.443</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>9.312.646</i>	<i>10.649.704</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	125.000	634.951
<i>Totale rimanenze</i>	<i>125.000</i>	<i>634.951</i>
II - Crediti		
1) verso clienti	261.414	753.965
esigibili entro l'esercizio successivo	261.414	753.965
esigibili oltre l'esercizio successivo		
2) verso imprese controllate	842.407	232.771
esigibili entro l'esercizio successivo	842.407	232.771
esigibili oltre l'esercizio successivo		
3) verso imprese collegate	210.507	210.507
esigibili entro l'esercizio successivo	210.507	210.507
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-bis) crediti tributari	48.557	108.254
esigibili entro l'esercizio successivo	48.557	108.254
esigibili oltre l'esercizio successivo		

	<b>Esercizio 2019</b>	<b>Esercizio 2018</b>
5-ter) imposte anticipate	201.485	201.485
5-quater) verso altri	134.654	636.507
esigibili entro l'esercizio successivo	134.654	636.507
esigibili oltre l'esercizio successivo		
<b><i>Totale crediti</i></b>	<b>1.699.024</b>	<b>2.143.489</b>
IV - Disponibilita' liquide		
1) depositi bancari e postali	54.648	399.206
2) assegni	90.000	
<b><i>Totale disponibilita' liquide</i></b>	<b>144.648</b>	<b>399.206</b>
<b><i>Totale attivo circolante (C)</i></b>	<b>1.968.672</b>	<b>3.177.646</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		<b>160.000</b>
<b><i>Totale attivo</i></b>	<b>11.281.318</b>	<b>13.987.350</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

	Esercizio 2019	Esercizio 2018
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>9.348.235</b>	<b>11.048.210</b>
I - Capitale	13.143.942	13.143.942
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	1	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	2.095.733-	
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.699.975-	2.095.733-
Totale patrimonio netto	9.348.235	11.048.210
<b>D) Debiti</b>		
3) debiti verso soci per finanziamenti	13.000	13.000
esigibili entro l'esercizio successivo	13.000	13.000
esigibili oltre l'esercizio successivo		
4) debiti verso banche	71.682	65.046
esigibili entro l'esercizio successivo	71.682	65.046
esigibili oltre l'esercizio successivo		
6) acconti	10.000	360.000
esigibili entro l'esercizio successivo	10.000	360.000
esigibili oltre l'esercizio successivo		
7) debiti verso fornitori	397.347	736.500
esigibili entro l'esercizio successivo	397.347	736.500
esigibili oltre l'esercizio successivo		
9) debiti verso imprese controllate	109.619	109.619
esigibili entro l'esercizio successivo	109.619	109.619
esigibili oltre l'esercizio successivo		
10) debiti verso imprese collegate	352.487	430.743
esigibili entro l'esercizio successivo	352.487	430.743
esigibili oltre l'esercizio successivo		
12) debiti tributari	372.948	349.410
esigibili entro l'esercizio successivo	372.948	349.410
esigibili oltre l'esercizio successivo		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.741	16.033
esigibili entro l'esercizio successivo	21.741	16.033
esigibili oltre l'esercizio successivo		
14) altri debiti	580.681	853.686
esigibili entro l'esercizio successivo	580.681	853.686
esigibili oltre l'esercizio successivo		
<b>Totale debiti</b>	<b>1.929.505</b>	<b>2.934.037</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>3.578</b>	<b>5.103</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>11.281.318</b>	<b>13.987.350</b>





## Conto Economico

	Esercizio 2019	Esercizio 2018
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.325.159	40.004
5) altri ricavi e proventi		
altri	58.352	2.509
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>58.352</i>	<i>2.509</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>1.383.511</i>	<i>42.513</i>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	126.200	635.106
7) per servizi	869.121	903.759
8) per godimento di beni di terzi	47.779	32.319
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.184	261
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	164.563	230.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>165.747</i>	<i>230.261</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	509.951	634.951-
14) oneri diversi di gestione	15.787	39.589
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>1.734.585</i>	<i>1.206.083</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>351.074-</b>	<b>1.163.570-</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	13	6
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>13</i>	<i>6</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>13</i>	<i>6</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
altri	3.807	6.064
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>3.807</i>	<i>6.064</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>3.794-</i>	<i>6.058-</i>
<b>D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie</b>		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	1.345.107	926.106
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>1.345.107</i>	<i>926.106</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	<i>1.345.107-</i>	<i>926.106-</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>1.699.975-</b>	<b>2.095.734-</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>1.699.975-</b>	<b>2.095.733-</b>

## Rendiconto Finanziario

### Rendiconto Finanziario - Metodo indiretto

	2019	2018
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.699.975)	(2.095.733)
Imposte sul reddito		
Interessi del periodo passivi/(attivi) non (pagati)/incassati	3.794	6.058
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(1.696.181)</b>	<b>(2.089.675)</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	164.563	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.184	230.261
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	1.345.107	926.106
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	149.995	317.392
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.660.849</i>	<i>1.473.759</i>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(35.320)</b>	<b>(615.916)</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti commerciali	117.085	1.092.499
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(339.153)	388.435
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi		(449)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto		(798.627)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(222.068)</i>	<i>681.858</i>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(257.400)</b>	<b>65.942</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(3.794)	(6.058)
(Imposte sul reddito pagate)		
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(3.794)</i>	<i>(6.058)</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(261.194)</b>	<b>59.884</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni immateriali		

	2019	2018
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	-	-
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	6.636	4.425
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>6.636</b>	<b>4.425</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(254.558)</b>	<b>64.309</b>
<b>Disponibilità liquide al 1 gennaio</b>	<b>399.206</b>	<b>334.897</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>144.648</b>	<b>399.206</b>

# Nota Integrativa

*Bilancio di esercizio al 31/12/2019*

## Introduzione alla Nota Integrativa

Il bilancio d'esercizio della Imvest S.p.A. (nel seguito anche "Imvest" o "Società"), redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i "principi contabili OIC"), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. Per quanto sopra l'esercizio in rassegna e quello precedente risultano perfettamente comparabili.

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

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

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, mentre i valori riportati nella Nota Integrativa sono espressi in migliaia di Euro, salvo ove diversamente specificato. Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio.

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Per quanto riguarda l'attività della Società e 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, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

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.

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

## Principi contabili e criteri di valutazione

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

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

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

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

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.

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.

Inoltre si precisa che:

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

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

*Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione adottati per la redazione del presente Bilancio.*

### **Applicazione dei nuovi principi contabili OIC**

L'applicazione delle novità normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili OIC ha comportato per la Società esclusivamente modifiche di classificazione, per effetto dell'esposizione dei proventi ed oneri straordinari tra le voci del conto economico che presentano la stessa natura delle fenomenologie che li hanno comportati.

Tali modifiche di classificazione sono state rilevate anche retroattivamente rettificando, ai soli fini comparativi, i saldi dell'esercizio precedente.

Si specifica inoltre che, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai crediti e debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

### **Criteri di valutazione**

---

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni. Il costo di acquisto è il costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene ed include anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi diretti e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene. Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico e costante, sulla base della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

### **Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali**

In presenza, alla data di bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile. Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il suo *fair value*, al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni. Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "UGC"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

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

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

#### *Partecipazioni*

Le partecipazioni in Società controllate, collegate e in joint venture sono valutate al costo di acquisto e/o di sottoscrizione, eventualmente rettificato per tener conto delle perdite durevoli di valore; mentre le partecipazioni in altre imprese sono valutate con il metodo del costo. Le partecipazioni in Società controllate, collegate e in joint venture sono valutate al costo di acquisto e/o di sottoscrizione, eventualmente rettificato per tener conto delle perdite durevoli di valore; mentre le partecipazioni in altre imprese sono valutate con il metodo del costo.

### *Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto*

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

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

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

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

Ai fini della valutazione con il metodo del patrimonio netto sono utilizzati i bilanci d'esercizio al 31 dicembre 2019 approvati dalle rispettive assemblee delle partecipate, o i progetti di bilancio formalmente redatti dagli organi amministrativi delle partecipate, qualora non sia ancora intervenuta l'approvazione da parte dell'assemblea.

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

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

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

### *Partecipazioni valutate con il metodo del costo*

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

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

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

### *Titoli di debito*

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

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

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

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

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

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

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

### **Crediti**

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti. I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società. I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il credito valore di presumibile realizzo.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sono estinti oppure quando la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito. Ai fini della valutazione del trasferimento dei rischi si tengono in considerazione tutte le clausole contrattuali.

Quando il credito è cancellato dal bilancio in presenza delle condizioni sopra esposte, la differenza fra il corrispettivo e il valore contabile del credito al momento della cessione è rilevata a conto economico come perdita su crediti, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura, anche finanziaria.

### **Disponibilità liquide**

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

### **Ratei e risconti attivi e passivi**



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

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

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

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

### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione. Peraltro, in presenza di un fondo per oneri, il processo di stima può tenere in considerazione l'orizzonte temporale di riferimento se è possibile operare una stima ragionevolmente attendibile dell'esborso connesso all'obbligazione e della data di sopravvenienza e quest'ultima è così lontana nel tempo da rendere significativamente diverso il valore attuale dell'obbligazione e la passività stimata al momento dell'esborso.

Qualora nella misurazione degli accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. [OIC 31.43] Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

### **Debiti**

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo. Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali debiti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti i pagamenti per capitale e interessi. In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra il valore contabile residuo del debito e l'esborso relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari.

### **Ricavi e costi**

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

### **Dividendi**

I dividendi vengono rilevati in bilancio come proventi finanziari nell'esercizio nel quale, in conseguenza della delibera assunta dall'assemblea dei soci della società partecipata di distribuire l'utile o eventualmente le riserve, sorge il diritto alla riscossione da parte della Società.

Non si procede alla rilevazione di proventi finanziari nel caso in cui la partecipata distribuisca, a titolo di dividendo, azioni proprie o attribuisca azioni derivanti da aumenti gratuiti di capitale.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario. I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro 12 mesi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverseranno.

Un'attività per imposte anticipate non contabilizzata o ridotta in esercizi precedenti, in quanto non sussistevano i requisiti per il suo riconoscimento o mantenimento in bilancio, è iscritta o ripristinata nell'esercizio in cui sono soddisfatti tali requisiti.

**Eventi e operazioni significative intervenute nell'esercizio**

Come descritto in precedenza, l'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna si è incentrato sulla realizzazione delle iniziative che avevano avuto avvio nell'esercizio precedente. Ci si riferisce in particolare alle iniziative in Bologna (Barozzi e Galliera), unità immobiliari destinate ad abitazione, la cui cessione si è perfezionata nel corso dell'esercizio 2019.

Con riferimento al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, sottoscritto nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula dei contratti definitivi di vendita è prevista per l'esercizio successivo a quello in rassegna.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

L'emergenza Covid-19 costituisce, nella sua unicità e nella sua complessità, un elemento naturale di incertezza globale, in grado di condizionare, come è nei fatti la vita delle persone e quella delle aziende. Il settore immobiliare, come la maggior parte dei settori economici, risente negativamente dell'impatto dell'emergenza sanitaria.

Sul piano aziendale, avuto riguardo alla continuità aziendale, si rappresenta che il management in siffatto complesso contesto, sta proseguendo nelle proprie attività finalizzate al potenziamento del trading immobiliare in Italia che, si ritiene, resti la direttrice di continuità e sviluppo sulla quale potrà fondarsi il percorso di crescita nel prossimo futuro. La lavorazione di NPL bancari, unitamente alla possibilità di avviare nuovi progetti di riqualificazione e dismissione di pacchetti immobiliari di grande appetibilità, potranno costituire il nucleo operativo sul quale fondare il rilancio delle attività aziendali con uno sguardo proiettato anche alle opportunità di sviluppo di nuovi progetti immobiliari che potranno provenire anche da canali più innovativi e non solo dal mondo delle c.d. sofferenze bancarie. In questo senso anche le sinergie con altri operatori potranno fornire ulteriore impulso al percorso delineato.

**Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

La Società sta proseguendo le iniziative immobiliari avviate nel corso dell'esercizio 2019. In particolare il cantiere in Genova per interventi di riqualificazione di numero quindici box auto destinati alla vendita, si è dovuto interrompere in conseguenza dell'emergenza Covid-19. I lavori riprenderanno, in accordo con le disposizioni in materia di ripresa dell'attività di lavoro, in modo tale da consentire il completamento degli interventi e le successive vendite.

Si segnala infine che la Società ha conferito l'incarico di Nominated Adviser alla Società Integrae SIM.

## Informazioni varie

### Valutazione poste in valuta

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

### Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

## Stato Patrimoniale Attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nell'allegato 1 al presente bilancio di esercizio.

#### Immobilizzazioni finanziarie

##### *Partecipazioni*

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nell'allegato 2 al presente bilancio di esercizio.

La voce *Partecipazioni in imprese controllate* ammonta ad euro 9.294.337 e comprende:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Capitale sociale	Quota % possed.	Patrimonio Netto	Valore in bilancio
ANGIZIA S.R.L.	VIA CALABRIA 56 ROMA	7.258.726	100,000	6.643.953	7.258.726
M.C. REAL ESTATE S.P.A.	VIALE DEI PARIOLI 47/A ROMA	7.360.000	100,000	6.191.407	2.035.611

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

La voce *Partecipazioni in imprese collegate* ammonta ad euro 10.000,00 e comprende in particolare:

Ragione Sociale	Capitale sociale	Quota % possed.	Valore in bilancio
DOMUS TIBURTINA 2008 S.C.A R.L.	10.000	50,000	5.000
DOMUS LICINIAE S.C.A R.L.	10.000	50,000	5.000

- 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. I costi e i debiti si riferiscono alle fatture ricevute per il ribaltamento dei costi di competenza ribaltati a Imvest dalla società consortile per i lavori sull'iniziativa immobiliare di Pietralata.

## Rimanenze

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>prodotti finiti e merci</i>									
	Rimanenze di merci	634.951	125.000	-	-	634.951	125.000	509.951-	80-
	<b>Totale</b>	<b>634.951</b>	<b>125.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>634.951</b>	<b>125.000</b>	<b>509.951-</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
prodotti finiti e merci	634.951	125.000	-	-	634.951	125.000	509.951-	80-
<b>Totale</b>	<b>634.951</b>	<b>125.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>634.951</b>	<b>125.000</b>	<b>509.951-</b>	<b>80-</b>

La variazione in diminuzione del Valore delle rimanenze si riferisce agli immobili di cui all'operazione immobiliare in Bologna "Via Barozzi". Questi sono stati alienati nel corso dell'esercizio in rassegna. Il valore residuo pari a 125.000 euro si riferisce ad un immobile in Varese la cui cessione si è perfezionata dopo la chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2019.

## Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>verso clienti</i>									
	Clienti terzi Italia	2.753.965	19.493	-	-	512.045	2.261.413	492.552-	18-
	Fondo svalutaz. crediti verso clienti	2.000.000-	-	-	-	-	2.000.000-	-	-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1	1	
	<b>Totale</b>	<b>753.965</b>	<b>19.493</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>512.045</b>	<b>261.414</b>	<b>492.551-</b>	
<i>verso imprese controllate</i>									
	Finanz. Angizia S.r.l.	101.208	609.636	-	-	-	710.844	609.636	602
	Anticipi a MC Real Estate S.p.A.	131.562	-	-	-	-	131.562	-	-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1	1	
	<b>Totale</b>	<b>232.770</b>	<b>609.636</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>842.407</b>	<b>609.636</b>	
<i>verso imprese collegate</i>									
	FdE Domus L.	66.853	-	-	-	-	66.853	-	-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variatz. assoluta	Variatz. %
	Cliente Domus T.	8.819	-	-	-	8.819	-	8.819-	100-
	Clienti collegate	134.834	8.819	-	-	-	143.653	8.819	7
	<b>Totale</b>	<b>210.506</b>	<b>8.819</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.819</b>	<b>210.507</b>	<b>1</b>	
<i>crediti tributari</i>									
	Erario c/liquidazione Iva	99.938	53.127	-	-	112.827	40.238	59.700-	60-
	Ritenute subite su interessi attivi	10	3	-	-	-	13	3	30
	Erario c/IRES	8.306	-	-	-	-	8.306	-	-
	<b>Totale</b>	<b>108.254</b>	<b>53.130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>112.827</b>	<b>48.557</b>	<b>59.697-</b>	
<i>imposte anticipate</i>									
	Crediti per imposte anticipate	201.485	-	-	-	-	201.485	-	-
	<b>Totale</b>	<b>201.485</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>201.485</b>	<b>-</b>	
<i>verso altri</i>									
	Anticipi a fornitori terzi	74.194	24.836	-	-	24.836	74.194	-	-
	Depositi cauzionali per utenze	-	70	-	-	70	-	-	-
	Depositi cauzionali per utenze	276	-	-	-	163	113	163-	59-
	Caparre confirmatorie	145.000	140.248	-	-	145.000	140.248	4.752-	3-
	Crediti vari v/terzi	325.469	130	-	-	130	325.469	-	-
	Fin. ASTRIM SPA	1.872.626	-	-	-	-	1.872.626	-	-
	Altri crediti v/terzi	96.272	-	-	-	-	96.272	-	-
	Fornitori terzi Italia	491	40.602	130-	-	24.505	16.458	15.967	3.252
	Fondo svalutazione crediti diversi	1.877.821-	-	-	-	512.905	2.390.726-	512.905-	27
	<b>Totale</b>	<b>636.507</b>	<b>205.886</b>	<b>130-</b>	<b>-</b>	<b>707.609</b>	<b>134.654</b>	<b>501.853-</b>	
Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variatz. assoluta	Variatz. %
verso clienti	753.965	11.693	-	-	512.045	1	253.614	500.351-	66-
verso imprese controllate	232.770	617.436	-	-	-	1	850.207	617.437	265
verso imprese collegate	210.506	8.819	-	-	8.819	1	210.507	1	-
crediti tributari	108.254	53.130	-	-	112.827	-	48.557	59.697-	55-
imposte anticipate	201.485	-	-	-	-	-	201.485	-	-
verso altri	636.507	205.886	130-	-	707.609	-	134.654	501.853-	79-

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>Totale</b>	<b>2.143.487</b>	<b>896.965</b>	<b>130-</b>	<b>-</b>	<b>1.341.300</b>	<b>3</b>	<b>1.699.024</b>	<b>444.463-</b>	<b>21-</b>

#### Crediti verso clienti

Non esistono crediti in valuta e sono tutti verso controparti operanti sul territorio nazionale. In particolare, i crediti commerciali iscritti nell'attivo circolante sono principalmente composti dai crediti verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l. euro 217 migliaia circa, acquirente del progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma. Detto credito risulta ridotto per effetto dell'avvenuto pagamento da parte della AIC in favore della San Genesio Immobiliare S.p.A. che aveva avviato un'azione di recupero del proprio credito vantato nei confronti della società. Tale credito era stato oggetto di conferimento di ramo d'azienda da parte della Imvest nel dicembre 2014 ed era pertanto iscritto tra i debiti della controllata Angizia S.r.l.. Tenuto conto dell'avvenuto pagamento per circa 499 migliaia di euro da parte della AIC alla San Genesio Immobiliare S.p.A.: a) si è ridotto il credito della IMVEST S.p.A. nei confronti della AIC; b) IMVEST S.p.A. ha rilevato per il medesimo importo, un credito verso la controllata Angizia S.r.l.; c) Angizia S.r.l. ha rilevato il minor debito nei confronti della San Genesio Immobiliare S.p.A. e contestualmente iscritto un debito di pari importo nei confronti della controllante IMVEST S.p.A..

Il credito verso la AIC risulta garantito da ipoteca, in favore della Società, iscritta su terreni di valore superiore al credito vantato, liberi da altri gravami. Sono inoltre compresi i crediti per caparre erogate su iniziative immobiliari e crediti di natura fiscale.

E' 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.

#### Crediti verso imprese controllate

Al 31 dicembre 2019 la voce è composta dai crediti verso la controllata Angizia S.r.l. per Euro 710.945 ed Euro 131.562 verso la controllata MC Real Estate S.p.A.

#### Crediti verso imprese collegate

La voce "Crediti imprese collegate", comprende le seguenti voci principali

- Il valore dei Crediti verso Domus Liciniae S.c.a.r.l. per Euro 66.853 e verso Domus Tiburtina S.c.a.r.l. per Euro 143.654 per fatture emesse per ribaltamento dei costi nei confronti delle società consortile.

#### Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

I crediti tributari si riferiscono ad IVA, acconti IRES e IRAP versati. I crediti per imposte anticipate sono riferibili a crediti rilevati negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia.

#### Crediti verso altri

I crediti verso altri comprendono tra l'altro i crediti per caparre su nuove iniziative immobiliari ed il credito nei confronti della Astrim S.p.A. svalutato per euro 1.647.821 nel corso del precedente esercizio fino al valore residuo di euro 306 migliaia pari al valore del debito della Società nei confronti della Astrim.

Con riferimento alla composizione geografica dei crediti si specifica che sono rilevati tutti verso controparti situate nel territorio nazionale.

## Disponibilità liquide

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>depositi bancari e postali</i>									
	BPM 18507	2	500	-	-	502	-	2-	100-
	INTESA 3695	377	32.017	-	-	30.097	2.297	1.920	509

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	INTESA 3725	379	-	-	379	-	-	379-	100-
	Banca di Asti 20202	398.447	1.042.715	-	-	1.388.811	52.351	346.096-	87-
	<b>Totale</b>	<b>399.205</b>	<b>1.075.232</b>	-	<b>379</b>	<b>1.419.410</b>	<b>54.648</b>	<b>344.557-</b>	
<i>assegni</i>									
	Cassa assegni	-	863.010	-	-	773.010	90.000	90.000	-
	<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>863.010</b>	-	-	<b>773.010</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	399.205	1.075.232	-	379	1.419.410	54.648	344.557-	86-
assegni	-	863.010	-	-	773.010	90.000	90.000	-
<b>Totale</b>	<b>399.205</b>	<b>1.938.242</b>	-	<b>379</b>	<b>2.192.421</b>	<b>144.648</b>	<b>254.557-</b>	<b>64-</b>

I depositi bancari si riferiscono ai conti intrattenuti dalla Società presso Banca Popolare di Milano, Intesa SanPaolo e Banca d'Asti.

## Ratei e risconti attivi

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	160.000	-	-	-	160.000	-	160.000-	100-
<b>Totale</b>	<b>160.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>160.000</b>	<b>-</b>	<b>160.000-</b>	<b>100-</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

### Patrimonio Netto

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

DESCRIZIONE	31/12/2019	Variazioni	31/12/2018
Capitale sociale	13.143.942	-	13.143.942
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-		-
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.095.733)	(2.095.733)	
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.699.974)	395.759	(2.095.733)
<b>Totale</b>	<b>9.348.235</b>	<b>(1.699.974)</b>	<b>11.048.210</b>



## Disponibilità e utilizzo del Patrimonio Netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
13.143.942	Capitale	B	-	-	-
<i>Totale</i>					
<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>					
			-	-	-
<i>Totale</i>					
<i>Totale Composizione voci PN</i>					
<b>LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statuari</b>					

### Capitale sociale

Il capitale sociale della Società al 31 dicembre 2019 ammonta a euro 13.143.942.

### Utili (perdite) portate a nuovo

La voce, al 31 dicembre 2019, risulta pari euro - 2.095.733 e si riferisce alla perdita relativa all'esercizio 2018.

### Utile (perdita) dell'esercizio

La perdita di esercizio 2019 pari a euro 1.699.974.

## Debiti

### Variazioni dei debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>debiti verso soci per finanziamenti</i>									
	Soci conto finanz infr Meti Capital	13.000	-	-	-	-	13.000	-	-
<b>Totale</b>		<b>13.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.000</b>	<b>-</b>	
<i>debiti verso banche</i>									
	FINNAT 53826	64.983	51.425	-	-	45.000	71.408	6.425	10
	N.B. ETRURIA 93241	63	151	-	-	-	214	151	240
	INTESA 3725	-	484	379-	-	45	60	60	-
<b>Totale</b>		<b>65.046</b>	<b>52.060</b>	<b>379-</b>	<b>-</b>	<b>45.045</b>	<b>71.682</b>	<b>6.636</b>	
<i>acconti</i>									
	Caparre da clienti	360.000	70.000	-	-	420.000	10.000	350.000-	97-
<b>Totale</b>		<b>360.000</b>	<b>70.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>420.000</b>	<b>10.000</b>	<b>350.000-</b>	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>debiti verso fornitori</i>									
	Fatture da ricevere da fornitori	70.219	84.893	-	-	52.747	102.365	32.146	46
	Fornitori terzi Italia	648.582	706.905	-	130	1.078.072	277.285	371.297-	57-
	Fornitori terzi Estero	17.699	-	-	-	-	17.699	-	-
	Arrotondamento	-					2-	2-	
	<b>Totale</b>	<b>736.500</b>	<b>791.798</b>	<b>-</b>	<b>130</b>	<b>1.130.819</b>	<b>397.347</b>	<b>339.153-</b>	
<i>debiti verso imprese controllate</i>									
	Debiti vs. Angizia S.r.l.	109.619	-	-	-	-	109.619	-	-
	<b>Totale</b>	<b>109.619</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109.619</b>	<b>-</b>	
<i>debiti verso imprese collegate</i>									
	Fatture da ricevere da controllate	106.057	-	-	-	102.553	3.504	102.553-	97-
	Fatture da ricevere da collegate	194.951	-	-	-	120.455	74.496	120.455-	62-
	Debiti Vs Domus T	14.503	157.501	-	-	12.750	159.254	144.751	998
	Debiti Vs. Domus L.	115.232	-	-	-	-	115.232	-	-
	Arrotondamento	-					1	1	
	<b>Totale</b>	<b>430.743</b>	<b>157.501</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>235.758</b>	<b>352.487</b>	<b>78.256-</b>	
<i>debiti tributari</i>									
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	13.454	2.793	-	-	-	16.247	2.793	21
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	48.491	29.911	-	-	-	78.402	29.911	62
	Erario c/IRAP	18.270	-	-	-	2.873	15.397	2.873-	16-
	IRAP dell'esercizio	180	-	-	-	-	180	-	-
	Erario c/imposte	268.991	-	-	-	6.295	262.696	6.295-	2-
	Erario c/altri tributi	23	-	-	-	-	23	-	-
	Arrotondamento	-					3	3	
	<b>Totale</b>	<b>349.409</b>	<b>32.704</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.168</b>	<b>372.948</b>	<b>23.539</b>	
<i>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>									
	INPS Collaboratori	16.033	5.708	-	-	-	21.741	5.708	36
	<b>Totale</b>	<b>16.033</b>	<b>5.708</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.741</b>	<b>5.708</b>	
<i>altri debiti</i>									

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Debiti v/amministratori	200.113	122.902	-	-	57.483	265.532	65.419	33
	Debiti v/Sindaci	53.615	33.280	-	-	25.295	61.600	7.985	15
	Debiti v/OdV	8.320	8.320	-	-	-	16.640	8.320	100
	Debiti vs/ Imu-Tasi	-	1.944	-	-	832	1.112	1.112	-
	Debiti diversi vs terzi	231.297	-	-	-	-	231.297	-	-
	Debito E.Romana (TFR)	41.618	-	-	-	41.618	-	41.618-	100-
	Debiti Vs. Astrim	306.724	-	-	-	306.724	-	306.724-	100-
	Emolumento organismo vigilanza	12.000	-	-	-	7.500	4.500	7.500-	62-
	<b>Totale</b>	<b>853.687</b>	<b>166.446</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>439.452</b>	<b>580.681</b>	<b>273.006-</b>	

### Debiti verso Soci

I debiti verso Soci, pari a euro 13.000 si riferiscono a somme anticipate dal Socio Meti Capital S.p.A..

### Debiti verso controllate

I debiti verso controllate si riferiscono ad un debito in essere verso la Angizia s.r.l. pari ad euro 109.618.

### Debiti verso collegate

I debiti verso collegate di euro 162.758 si riferisce ai debiti verso Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. relativi alle fatture ricevute per il ribaltamento dei costi di competenza della Società relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma. Quanto ai debiti verso Domus Liciniaie pari a euro 115.232 sono relativi all'iniziativa di sviluppo immobiliare Stagni di Ostia.

### Debiti verso banche

I debiti verso banche pari a euro 71.682 si riferiscono ai saldi negativi di conto corrente.

### Debiti tributari

Fra i debiti tributari sono compresi i debiti per IRES ed IRAP. La Società ha aderito alla definizione agevolata (c.d. Rottamazione-ter) ai sensi dell'art. 3 D.L. n. 119/2018 convertito con modificazioni dalla Legge n. 136/2018.

### Altri debiti

La voce altri debiti, pari ad euro 580.681, anche per effetto della riclassifica tra i fondi del debito vs. Astrim per 306.724, relativo a pagamenti effettuati dalla controparte per conto della Imvest nel corso del 2016, per fornire un'esposizione più coerente della predetta posta di bilancio, oltre ai debiti verso il collegio sindacale e gli amministratori.

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Debiti v/amministratori	265.532
	Debiti v/Sindaci	61.600
	Debiti v/OdV	16.640

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
	Debiti vs/ Imu-Tasi	1.112
	Debiti diversi vs terzi	231.297
	Emolumento organismo vigilanza	4.500
	<b>Totale</b>	<b>580.681</b>

## 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 due esercizi.

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	5.103	3.578	-	-	5.103	3.578	1.525-	30-
<b>Totale</b>	<b>5.103</b>	<b>3.578</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.103</b>	<b>3.578</b>	<b>1.525-</b>	<b>30-</b>

## Impegni e garanzie

Descrizione	Dettaglio	2018	Increment.	Decrem.	2019	Variaz. assoluta
<i>Fidejussioni e avalli a favore di altri</i>						
		1.500.000	-	-	1.500.000	-
	<b>Totale</b>	<b>1.500.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.500.000-</b>	

Le *Garanzie prestate a favore di altri* comprendono una fideiussione concessa dalla Invest all'istituto di credito UBI S.p.A. nell'interesse della collegata 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.

## Conto Economico

### Valore della produzione

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

Descrizione	Dettaglio	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>				

Descrizione	Dettaglio	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
	Ricavi diversi	58.352	2.509	55.843
	Ricavi gestione caratteristica	1.325.159	40.004	1.285.155
	<b>Totale</b>	<b>1.383.511</b>	<b>42.513</b>	<b>1.340.998</b>

## Costi della produzione

Nel seguito viene rappresentato il dettaglio dei costi della produzione

B) Costi della produzione	2019	2018
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	126.200	635.106
7) per servizi	869.121	903.759
8) per godimento beni di terzi	47.779	32.319
9) per il personale		
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.184	261
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	164.563	230.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>165.747</i>	<i>230.261</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	509.951	634.951-
14) oneri diversi di gestione	15.787	39.589
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>1.734.585</i>	<i>1.206.083</i>

### Costi per servizi

Tale voce comprende i costi sostenuti in relazione ai lavori per la riqualificazione degli immobili destinati alla vendita.

### Variazione delle rimanenze

Tale voce comprende i costi relativi agli immobili ceduti nel corso dell'esercizio in rassegna facenti parte del c.d. Pacchetto Barozzi in Bologna.

### Ammortamenti e svalutazioni

La voce comprende l'ammortamento delle immobilizzazioni materiali per euro 1.184 e la svalutazione di crediti per euro 164.563.

## Svalutazione di partecipazioni

### Svalutazione di Partecipazioni

La partecipazione nella MC Real Estate S.p.A. è stata svalutata per euro 1.345.107 al fine di adeguarne il valore a quello del patrimonio netto della controllata.

## Proventi e oneri finanziari

### Oneri finanziari

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

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	3.583	-	-	-
	INTERESSI DA RAVVEDIMENTO OPEROSO	12	-	-	-
	Interessi passivi su debiti vs. Erario	211	-	-	-
	Arrotondamento	1			
	<b>Totale</b>	<b>3.807</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Gli *interessi passivi ed altri oneri finanziari* sono principalmente composti per euro 3.807 dagli oneri maturati per interessi passivi su scoperti di conto corrente bancari, su finanziamenti e mutui e sull'anticipo fatture e gli oneri finanziari, per euro 833 su pagamenti erariali.

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

Il Bilancio riflette l'impatto delle Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (IRES e IRAP). Nell'esercizio in rassegna non si rilevano imposte per effetto delle perdite maturate.

Di seguito si riporta sinteticamente il riepilogo del calcolo delle imposte.

### IMVEST S.P.A.

#### TASSAZIONE bilancio al 31/12/2019

#### IRES

**RISULTATO ANTE IMPOSTE** € **-1.699.975**

#### CALCOLO REDDITO IMPONIBILE IRES:

#### VARIAZIONI IN AUMENTO:

	€	
Compensi amministratori	"	110.000,00
Contrib previd amm. Co.Co.Co	"	2.909,55

Imposte ined. IMU e altre imposte	"	3.980,39	
Interessi indeducibili Ravv. Op.	"	223,06	
Interessi indeducibili (ROL)	"	3.583,39	
Canoni locazione indeducibili	"	1.754,00	
Svalutazione partecipazioni	"	1.345.106,92	
Svalutazione crediti	"	164.563,00	
Sopravvenienze indeducibili	"	6.428,93	<b>1.638.549</b>
			<b>-61.426</b>
<b>REDDITO IMPONIBILE IRES:</b>			<b>-61.426</b>

**IRES -61.426 x24%**

**IRAP periodo 2019**

Differenza tra valore e costi della Produzione	A-B		<b>-351.074</b>
<u>Variaz. in aumento dell'Imponibile:</u>			
Compensi amministratori	"	110.000,00	
Contrib previd amm. Co.Co.Co	"	2.909,55	
Imposte ined. IMU e altre imposte	"	3.980,39	
Interessi indeducibili Ravv. Op.	"	223,06	
Interessi indeducibili (ROL)	"	3.583,39	
Canoni locazione indeducibili	"	1.754,00	
Svalutazione crediti	"	164.563,00	
Sopravvenienze indeducibili	"	6.428,93	
<u>Variazioni in diminuzione dell'imp.</u>			<b>287.013</b>
<b>IMPONIBILE IRAP</b>		<b>-64.061</b>	<b>x 4,82%</b>
			<b>-64.061</b>

**RIEPILOGO:**

**REDDITO ANTE IMPOSTE**

IRES	"	0	€ -1.699.975
IRAP	"	0	
Fiscalità differita			
<b>IMPOSTE CORRENTI</b>		<b>0</b>	
			€ <u>0</u>
<b>Risultato dell'esercizio</b>	€	<b>-1.699.975</b>	

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

## Dati sull'occupazione

La Società al 31/12/2019 non ha dipendenti in forza.

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	110.000	22.000
Anticipazioni	-	-
Crediti	-	-
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	-	-

## Compensi al revisore legale o società di revisione

I compensi relativi all'attività di revisione legale ammontano ad euro 38.000.

## Categorie di azioni emesse dalla società

La società ha emesso solo azioni ordinarie.

## Titoli e altri strumenti finanziari emessi dalla società

La Società non ha emesso strumenti finanziari.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Nel prospetto che segue sono riportati i rapporti con le parti correlate - individuate sulla base del principio contabile IAS 24 - per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019



Crediti/Debiti verso controllate iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2019:

Controllate	Crediti	Debiti
Angizia	710.845	109.619
M.C. Real Estate	131.562	
<b>TOTALE</b>	<b>842.407</b>	<b>109.619</b>

Crediti/Debiti Costi/Ricavi verso collegate e altre parti correlate al 31/12/2019:

Partecipate e Altre parti correlate (in Euro)	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
Domus Tiburtina s.c.r.l.	143.653	162.758	30.000	
Domus Licinie s.c.r.l.	66.853	115.232		
Meti Capital S.p.A.		174.301	149.468	
<b>TOTALE</b>	<b>210.506</b>	<b>452.291</b>	<b>179.468</b>	

- 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. I costi e i debiti si riferiscono alle fatture ricevute per il ribaltamento dei costi di competenza ribaltati a Imvest dalla società consortile per i lavori sull'iniziativa immobiliare di Pietralata.
- Meti Capital S.p.A. detiene una partecipazione nella Imvest S.p.A.. I costi, si riferiscono alle iniziative immobiliari in Bologna i cui lavori di riqualificazione sono stati affidati alla Meti Capital S.p.A. . Tra la voce dei Debiti verso Meti Capital S.p.A. è ricompreso un importo pari a 13 migliaia di euro per pagamenti a titolo di anticipazione effettuati dalla stessa in favore della Società.

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

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge sulla base della reciproca convenienza economica. Con riferimento alla MC Real Estate S.p.A. va invece segnalato che i pagamenti effettuati in favore della controllata sono stati effettuati a titolo di finanziamento infruttifero di interessi.

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

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

## Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

Alla data di redazione Bilancio al 31 dicembre 2019 il Gruppo sta monitorando l'evoluzione dell'emergenza sanitaria del Covid-19, che, nelle prime settimane del 2020, ha inizialmente impattato l'attività economica in Cina e successivamente si è diffuso negli altri Paesi, le cui conseguenze sul versante economico sono allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione.

Tali fattori sono stati considerati degli eventi che non comportano delle rettifiche sui saldi di bilancio, in quanto solo a partire dall'inizio del mese di febbraio tale fenomeno di emergenza si è manifestato in Europa, non rappresentando pertanto un elemento impattante il processo di stima sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Tali fattori di instabilità sono stati considerati come eventi che non comportano rettifiche sui saldi di bilancio (non adjusting events) - ai sensi dello O.I.C.29 paragrafo 59.b.

Come descritto in precedenza, l'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna si è incentrato sulla realizzazione delle iniziative che avevano avuto avvio nell'esercizio precedente. Ci si riferisce in particolare alle iniziative in Bologna (Barozzi e Galliera), unità immobiliari destinate ad abitazione, la cui cessione si è perfezionata nel corso dell'esercizio 2019.

Con riferimento al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, sottoscritto nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula di tutti i contratti definitivi di vendita è prevista per la fine dell'esercizio 2020.

L'emergenza Covid-19 costituisce, nella sua unicità e nella sua complessità, un elemento naturale di incertezza globale, in grado di condizionare, come è nei fatti la vita delle persone e quella delle aziende. Il settore immobiliare, come la maggior parte dei settori economici, risente negativamente dell'impatto dell'emergenza sanitaria.

Sul piano aziendale, avuto riguardo alla continuità aziendale, si rappresenta che il management in siffatto complesso contesto, sta proseguendo nelle proprie attività finalizzate al potenziamento del trading immobiliare in Italia che, si ritiene, resti la direttrice di continuità e sviluppo sulla quale potrà fondarsi il percorso di crescita nel prossimo futuro. Le opportunità connesse alla dismissione degli NPL bancari, unitamente alla possibilità di avviare nuovi progetti di riqualificazione e dismissione di pacchetti immobiliari di grande appetibilità, potranno costituire il nucleo operativo sul quale fondare il rilancio delle attività aziendali con uno sguardo proiettato anche alle opportunità di sviluppo di nuovi progetti immobiliari che potranno provenire anche da canali più innovativi e non solo dal mondo delle c.d. sofferenze bancarie. In questo senso anche le sinergie con altri operatori potranno fornire ulteriore impulso al percorso delineato.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato a febbraio 2020 attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

Si segnala infine che la Società ha conferito l'incarico di Nominated Adviser alla Società Integrae SIM in data 5 febbraio 2020.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

---

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di approvare la proposta di rinvio a nuovo della perdita dell'esercizio.

## **Considerazioni finali**

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 31/12/2019 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

Roma, 22 maggio 2020

  
Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore delegato  
Giacomo Capizzi



## Allegato 2 - Movimenti delle Immobilizzazioni Finanziarie

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Rivalut.	Prec. Svalut.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Alienaz.	Eliminaz.	Rivalut.	Svalut.	Ammort.	Consist. Finale	Totale Rivalut.
<i>imprese controllate</i>																
	Partecip. Angizia S.r.l.	7.258.725	-	-	-	7.258.725	-	-	-	-	-	-	-	-	7.258.725	-
	Partecip. M.C. Real Estate S.p.A.	4.306.824	-	-	-	3.380.718	-	-	-	-	-	-	1.345.107-	-	2.035.611	-
<b>Totale</b>		<b>11.565.549</b>	-	-	-	<b>10.639.443</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.345.107-</b>	-	<b>9.294.336</b>	-
<i>imprese collegate</i>																
	Partecip. Domus Tiburtina	5.000	-	-	-	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	-
	Partecip. Domus Licinae	5.000	-	-	-	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	-
<b>Totale</b>		<b>10.000</b>	-	-	-	<b>10.000</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>10.000</b>	-
Descrizione	Costo storico	Prec. Rivalutaz.	Prec. Svalutaz.	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Alienaz.	Eliminaz.	Rivalutaz.	Svalutaz.	Ammort.	Consist. Finale	Totale Rivalutaz.	
imprese controllate	11.565.549	-	-	-	10.639.443	-	-	-	-	-	-	1.345.107-	-	9.294.336	-	
<b>Totale</b>	<b>11.565.549</b>	-	-	-	<b>10.649.443</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.345.107-</b>	-	<b>9.294.336</b>	-	

