

IMVEST SPA

Sede Legale: VIA GIUSEPPE PISANELLI N.4 ROMA (RM)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA di Roma

C.F. e numero iscrizione: 02989080169

Iscritta al R.E.A. n. 1286776

Capitale Sociale sottoscritto €: 16.033.942,00 Interamente versato

Partita IVA: 02989080169

Nota Integrativa

Bilancio Consolidato al 30/06/2021

Introduzione alla Nota Integrativa

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

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

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

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

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

Il Gruppo non è soggetto a direzione e coordinamento.

Informativa sulla composizione del gruppo societario

Il gruppo societario risulta così composto:

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione Sociale	Ruolo	Tipo di controllo rispetto alla Capogruppo	% di controllo diretto / % di voti esercitabili	% di consolidamento
IMVEST SPA		Copogruppo			
M.C. REAL ESTATE SPA	IMVEST SPA	Controllata	Diretto	100,00	100,00
ANGIZIA S.R.L.	IMVEST SPA	Controllata	Diretto	100,00	100,00

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

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
Imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale:			
Controllate direttamente:			
ANGIZIA S.R.L.	IMVEST SPA	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.258.726
M.C. REAL ESTATE SPA	IMVEST SPA	Viale Parioli 47/A ROMA (RM)	7.360.000

L'area di consolidamento non ha subito variazioni rispetto l'esercizio precedente.

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

Criteri generali di redazione del bilancio consolidato

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

Per la redazione del bilancio consolidato non ci si è avvalsi della facoltà di cui al 2^o comma dell'art. 30 del D.lgs. 127/91, redigendo pertanto il bilancio con riferimento alla data del 30/06/2021.

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

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

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

Il bilancio consolidato è redatto in unità di euro.

Principi di consolidamento

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

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

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

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

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

Descrizione	Importo Dare	Importo Avere
crediti vs contr.Finanz.Angizia S.r.l. entro (IMVEST SPA)	-	796.712,12
crediti vs Mc Real oltre (IMVEST SPA)	-	131.562,12
Deb. impr. controllanti <12mesi (M.C. REAL ESTATE SPA)	131.562,12	-
Debito vs Angizia S.r.l. (IMVEST SPA)	109.618,50	-
DEB. vs controllanti <12mesi-Imvest Spa (ANGIZIA S.R.L.)	687.093,62	-
Fatture da ricevere da controllanti (M.C. REAL ESTATE SPA)	11.692,21	-
Fatture da emettere a controllate	-	11.692,21
Partecip.Angizia s.r.l. (IMVEST SPA)	-	3.087.338,31
Capitale sociale	7.258.725,87	-
Riserva legale	9.446,00	-
Utile portato a nuovo	179.466,86	-
Perdita portata a nuovo es. precedenti (ANGIZIA S.R.L.)	-	623.438,34
Perdita portata a nuovo (ANGIZIA S.R.L.)	-	3.736.862,08
Riserva di consolidamento	85.966,57	-
Partecip.M.C. Real Estate S.p.A. (IMVEST SPA)	-	427.102,56
Capitale sociale	7.360.000,00	-
Utile a nuovo (con utili fino al 2007)	790.376,91	-
Perdita portata a nuovo (M.C. REAL ESTATE SPA)	-	7.809.240,92
Totale a Pareggio	16.623.948,66	16.623.948,66

Criteri di valutazione applicati

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

Costi di impianto e ampliamento

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

Beni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.). Per quanto riguarda le partecipazioni valutate con il metodo del costo, si precisa quanto segue:

Crediti

Il valore dei crediti, immobilizzati, è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore dei crediti stessi, al fine di adeguarli al loro presumibile valore di realizzo. L'importo della svalutazione alla data di bilancio è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare. Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritte nel bilancio.

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono stati contabilizzati, come ammesso dall'OIC 17, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Rimanenze

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

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

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

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

Il costo delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi.

Prodotti finiti

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

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti 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

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

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

Patrimonio netto

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

Continuità Aziendale

Gli Amministratori della capogruppo Invest SpA hanno redatto il bilancio intermedio secondo il presupposto della continuità aziendale e prevedono di continuare ad operare attraverso il completamento delle operazioni attualmente in corso, nonché la dismissione degli assets non ritenuti più strategici, oltre all'analisi, attualmente in corso, di alcune operazioni che prevedono l'acquisto di immobili da valorizzare e rivendere.

Tra le operazioni in Corso si segnala:

- la conclusione di alcune operazioni di frazionamento immobiliare nelle città di Milano e Genova
- La valutazione di un portafoglio immobiliare da acquisire nei prossimi mesi con successiva vendita frazionata

Oltre a porre avanti le attività finalizzate a valutare e sviluppare nuove linee attività che involverebbero il perimetro attuale del business di Gruppo.

La realizzazione delle sopra citate operazioni sarà resa possibile anche grazie alle risorse rinvenienti dal completamento del Prestito Obbligazionario cum warrant riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund (il "POC")

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

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.

Ratei e risconti passivi

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

Stato Patrimoniale Attivo

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 3.835 le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 32.470

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

Costi di impianto e ampliamento

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

Descrizione	Dettaglio	2021	2020	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	25.772	25.772	-	-
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to spese societarie	4.102-	2.961-	1.141-	39
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	1.200-	600-	600-	100
	Totale	32.470	34.211	1.741-	

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 ragguagliato al semestre effettuato delle spese di costituzione delle controllate Angizia s.r.l. e della Capogruppo.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al netto dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € **9.499.545** i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € **4.555.370,57**.

La voce Terreni e Fabbricati comprende le unità immobiliari siti in Roma in Via Giulia e Via Sesto Rufo detenute dalla controllata MC Real Estate S.p.A. Una rettifica di valore, pari a 1.468.000 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. Ugualmente sono stati rettificati i valori immobiliari dalla controllata Angizia S.r.l. per un valore pari a 3.158.332. relativi agli asset degli immobili siti nel comune di Palermo e nel comune di Acireale, 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.

Alla data di chiusura del presente semestre il fondo risulta essere apri a di € **4.626.332,73** Nel semestre non sono intervenute variazioni in aumento e/o diminuzione.

Descrizione	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
terreni e fabbricati	9.491.174	-	-	1.358	1	9.489.817
impianti e macchinario	146	1.684	-	-	-	1.830
altri beni	8.448	146	-	696	-	7.898
Totale	9.499.768	1.830	-	2.054	1	9.499.545

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

Operazioni di locazione finanziaria

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rileverebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

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

Descrizione	Dettaglio	2021	Variaz. assoluta	2020
III - Immobilizzazioni finanziarie				

b) imprese collegate	10.000		1.000
Totale	10.000	0	1.000

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

Crediti

Non si rilevano crediti immobilizzati nel semestre di osservazione.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per durata residua e per area geografica

Non si rilevano crediti immobilizzati nel semestre di osservazione.

Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

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

Attivo circolante

Rimanenze

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Incres.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decres.	Consist. finale	Variac. assoluta	Variac. %
<i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>									
	Riman. prod.in corso lavoraz. e semilav.	754.121	-	-	-	-	754.121	-	-
Totale		754.121	-	-	-	-	754.121	-	
<i>prodotti finiti e merci</i>									
	Rimanenze di Merci	1.003.800	459.600	-	-	-	1.463.400	459.600	46
Totale		1.003.800	459.600	-	-	-	1.463.400	459.600	

Descrizione	Consist. iniziale	Incres.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decres.	Consist. finale	Variac. assoluta	Variac. %
prodotti in corso di lavorazione e	754.121	-	-	-	-	754.121	-	-

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
semilavorati								
prodotti finiti e merci	1.003.800	459.600	-	-	-	1.463.400	459.600	46
Totale	1.757.921	459.600	-	-	-	2.217.521	459.600	26

Le rimanenze alla chiusura del semestre sono composte dagli immobili in Sicilia della Angizia S.r.l. per un valore di euro 754.121 e dagli immobili merce della capogruppo di via Pila-Suzzani in Milano, Porto Rotondo, e Genova.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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	Consist. finale
<i>verso clienti</i>			
	Fatture da emettere a clienti terzi	1.272.434	1.547.910
	Clienti terzi Italia	4.326.813	4.465.934
	Fondo svalutaz. crediti verso clienti	(5.153.107)	(5.408.107)
	Totale	446.140	605.737
<i>verso imprese collegate</i>			
	Fatture da emettere a collegate	66.853	66.853
	Crediti vari verso imprese collegate	143.654	143.654
	Totale	210.507	210.507
<i>crediti tributari</i>			
	Erario c/liquidazione IVA	97.151	130.705
	IVA c/erario da compensare		3.580
	Ritenute subite su interessi attivi	16	1
	Crediti d'imposta da leggi speciali		18.102
	Altre ritenute subite	340	
	Erario c/IRES		341
	Erario c/acconti IRES	52	52
	Arrotondamento		1
	Totale	97.559	152.782
<i>imposte anticipate</i>			
	Crediti per imposte anticipate	203.933	203.933
	Crediti IRES per imposte anticipate	241	241
	Totale	204.174	204.174

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale
<i>verso altri</i>			
	Anticipi a fornitori terzi	87.075	87.075
	Depositi cauzionali per utenze	90	93
	Depositi cauzionali vari	102.400	107.400
	Crediti per caparre confirmatorie	40.000	40.000
	Crediti vari v/terzi	2.652.131	2.422.621
	Fornitori terzi Italia	1.591	33.333
	INAIL dipendenti/collaboratori		89
	Fondo Imposte	(2.390.726)	(2.390.726)
	Fondo svalutazione magazzino	(304.893)	
	Arrotondamento		1
	Totale	187.668	299.886

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
verso clienti	446.140	605.737	159.597
verso imprese collegate	210.507	210.507	-
crediti tributari	97.559	152.782	55.223
imposte anticipate	204.174	204.174	-
verso altri	187.668	299.886	112.218
Totale	1.146.048	1.473.086	327.038

I crediti verso clienti sono principalmente composti:

-dal credito della capogruppo verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l. euro 246 migliaia circa, SAE il cui importo residuo è tuttavia coperto dal Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allor quando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di datio in solutum perfezionato nell'esercizio 2017 rilevati verso il cliente AIC per euro745 migliaia, relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A.

- dal credito della Capogruppo verso SAE il cui importo residuo è coperto Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allor quando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di datio in solutum perfezionato nell'esercizio 2017 rilevati verso il cliente AIC per euro745migliaia, relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A.

- dal credito della controllata Amgizia pari a 165.157,82 nei confronti di Sicilia Digitale relativo ai canoni di locazione degli immobili di Palermo.

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, riferibili principalmente a crediti rilevati dalla Capogruppo negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia.

Disponibilità liquide

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 9, del codice civile non si segnala la presenza di fondi liquidi vincolati.

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

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>depositi bancari e postali</i>					
	Banca c/c	38.260	628.511	590.251	1.543
	Arrotondamento		(1)	(1)	
	Totale	38.260	628.510	590.250	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	38.260	2.442.282	-	-	1.852.031	1-	628.510	590.250	1.543
Totale	38.260	2.442.282	-	-	1.852.031	1-	628.510	590.250	1.543

Ratei e risconti attivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Risconti attivi	112.292	117.983	5.691
	Totale	112.292	117.983	5.691

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	112.292	114.379	-	-	108.688	117.983	5.691	5
Totale	112.292	114.379	-	-	108.688	117.983	5.691	5

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
-------------	-----------	----------------------------

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCOINTI		
	risconti attivi (IMVEST SPA)	117.983
	Totale	117.983

I risconti attivi si riferiscono a costi sostenuti dalla capogruppo nell'ambito dell'operazione di acquisto degli immobili di "Pila/Suzzani"

Oneri finanziari capitalizzati

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

Stato Patrimoniale Passivo

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

Patrimonio Netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

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

Descrizione	Saldo iniziale dell'esercizio	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Altri movimenti - Incrementi	Altri movimenti - Decrementi	Risultato d'esercizio	Saldo finale dell'esercizio
Capitale	14.168.942			1.865.000			16.033.942
Riserva di consolidamento	(434.525)				348.558		(85.967)
Varie altre riserve	(2)						(2)
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.795.708)	(7.383.320)					(11.179.028)
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.034.761)	7.034.761				(760.925)	(760.925)
Totale Patrimonio Netto di gruppo	2.903.946	(348.559)		1.865.000	348.558	(760.925)	4.008.020
Totale Patrimonio Netto	2.903.946	(348.559)		1.865.000	348.558	(760.925)	4.008.020

Capitale sociale

Il capitale sociale della Società al 30 giugno 2020 ammonta a euro 16.033.942 migliaia e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo. L'incremento del capitale sociale deriva dalla conversione delle obbligazioni convertibili emesse e convertite nel semestre di osservazione secondo l'accordo sottoscritto in data 10 luglio 2020 dalla capogruppo con European High Growth Opportunities Securitization Fund (di seguito rispettivamente il "Contratto di Investimento" e "Investitore"), che prevede l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile cum warrant per Euro 6.000.000,00 (il "Prestito Obbligazionario") e, specificatamente, l'impegno dell'Investitore a sottoscrivere, in 20 tranches di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Imvest S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni")

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.

Di seguito il dettaglio delle Obbligazioni emesse e convertite nel corso del semestre di riferimento.

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione	375	1.875.000	373	1.865.000
Totale		375	1.875.000	373	1.865.000

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	Risultato esercizio		Patrimonio Netto	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come da bilancio d'esercizio della Imvest S.p.A.		(694.996)		4.008.022
Eliminazione valori di carico partecipazioni				(3.514.441)
Risultato di esercizio delle altre società consolidate		(65.929)		
Patrimonio netto delle altre società consolidate				3.428.474
Altre rettifiche di consolidamento				
Riserva da consolidamento				85.965
Patrimonio Netto e Risultato di pertinenza del Gruppo		(760.925)		4.008.020

Patrimonio netto e risultati di competenza di terzi		
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come da Bilancio Consolidato del Gruppo Imvest	(760.925)	4.008.020

Fondi per rischi e oneri

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per trattamento di quiescenza e obblighi simili</i>									
	Fondo indennita' di cessazione co.co.co.	7.000	-	-	-	-	7.000	-	-
	Totale	7.000	-	-	-	-	7.000	-	-
<i>per imposte, anche differite</i>									
	Fondo imposte	596.473	-	-	-	-	596.473	-	-
	Fondo imposte differite IRES	1.597.426	-	-	-	-	1.597.426	-	-
	Fondo imposte differite IRAP	295.538	-	-	-	-	295.538	-	-
	Totale	2.489.437	-	-	-	-	2.489.437	-	-
<i>altri</i>									
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	355.151	-	-	-	-	355.151	-	-
	Totale	355.151	-	-	-	-	355.151	-	-

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
per trattamento di quiescenza e obblighi simili	7.000	7.000	-
per imposte, anche differite	2.489.437	2.489.437	-
altri	355.151	355.151	-
Totale	2.851.588	2.851.588	-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per trattamento di</i>									

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>quiescenza e obblighi simili</i>									
	Fondo indennita' di cessazione co.co.co.	7.000	-	-	-	-	7.000	-	-
	Totale	7.000	-	-	-	-	7.000	-	-
<i>per imposte, anche differite</i>									
	Fondo imposte	596.473	-	-	-	-	596.473	-	-
	Fondo imposte differite IRES	1.597.426	-	-	-	-	1.597.426	-	-
	Fondo imposte differite IRAP	295.538	-	-	-	-	295.538	-	-
	Totale	2.489.437	-	-	-	-	2.489.437	-	-
<i>altri</i>									
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	355.151	-	-	-	-	355.151	-	-
	Totale	355.151	-	-	-	-	355.151	-	-

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.

Inoltre, si riferisce al fondo stanziato dalla Capogruppo per 576.077 euro quale F.DO RISCHI PER CONTROVERSIE LEGALI in seguito al contenzioso instauratosi con l'Amministrazione Finanziaria e conseguente iscrizione a ruolo di due avvisi di accertamento di euro 227.584,09 ed euro 302.609,08. Al riguardo si precisa che, per tale contenzioso, l'esito del primo grado di giudizio è stato favorevole per la Società ma che, a seguito della soccombenza in secondo grado, attualmente il giudizio è pendente di fronte alla Corte di Cassazione, Quindi, anche in base alle indicazioni dei professionisti che assistono la Società, si è ritenuto prudentiale, sia per il grado di elevata complessità del contenzioso sia per l'aleatorietà di un processo dinanzi alla Corte di Cassazione, procedere allo stanziamento del potenziale rischio di una soccombenza nel ricorso in Cassazione.

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
per trattamento di quiescenza e obblighi simili	7.000	-	-	-	-	7.000	-	-
per imposte, anche differite	2.489.437	-	-	-	-	2.489.437	-	-
altri	355.151	-	-	-	-	355.151	-	-
Totale	2.851.588	-	-	-	-	2.851.588	-	-

La voce altri fondi, attiene al fondo acceso dalla controllata MC REAL ESTATE quale fondo rischi su mutui.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	20.535	2.317	5.544	17.308
	Arrotondamento	-			1
	Totale	20.535	2.317	5.544	17.309

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Arrotond.	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	20.535	2.317	5.544	1	17.309
Totale	20.535	2.317	5.544	1	17.309

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	20.535	2.317	5.544	17.308
	Arrotondamento	-			1
	Totale	20.535	2.317	5.544	17.309

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Arrotond.	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	20.535	2.317	5.544	1	17.309
Totale	20.535	2.317	5.544	1	17.309

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato al 30 giugno 2021 risulta pari ad euro 17.309 migliaia ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente del gruppo.

Debiti

Variazioni dei debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale
-------------	-----------	-------------------	-----------------

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale
<i>obbligazioni convertibili</i>			
	Prestiti obbligazionari convertibili	275.000	10.000
	Totale	275.000	10.000
<i>debiti verso soci per finanziamenti</i>			
	Soci c/finanziamento infruttifero	13.000	
	Totale	13.000	
<i>debiti verso banche</i>			
	Banca c/c	22.658	40
	Arrotondamento		(2)
	Totale	22.658	38
<i>debiti verso altri finanziatori</i>			
	Altri debiti finanziari	749.914	749.914
	Arrotondamento		(1)
	Totale	749.914	749.913
<i>acconti</i>			
	Anticipi da clienti terzi e fondi spese	284.100	1.287
	Totale	284.100	1.287
<i>debiti verso fornitori</i>			
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	176.988	158.461
	Fornitori terzi Italia	570.507	1.173.869
	Fornitori terzi Estero	17.699	60.449
	Totale	765.194	1.392.779
<i>debiti verso imprese collegate</i>			
	Fatture da ricevere da collegate		
	Debiti diversi verso imprese collegate	269.487	272.991
	Totale	269.487	272.991
<i>debiti verso controllanti</i>			
	Finanziamenti da controllanti	123.752	
	Fatture da ricevere da controllanti		
	Debiti diversi verso impr. controllanti		
	Totale	123.752	
<i>debiti tributari</i>			
	Erario c/sanzioni IVA	25.877	25.877
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e ass.	72.279	89.977

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale
	Erario c/crit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	125.552	146.291
	Erario c/ritenute su altri redditi	475	475
	Erario c/imposte sostitutive su TFR		55
	Erario c/IRES	361.225	361.225
	Erario c/IRAP	61.740	61.740
	Erario c/sanzioni	104.064	104.064
	Erario c/interessi da rateizzazione	13.097	57.033
	Erario c/altri tributi	598.550	571.846
	Totale	1.362.859	1.418.583
<i>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>			
	INPS dipendenti	65.139	72.327
	INPS collaboratori	49.971	73.642
	INAIL dipendenti/collaboratori	631	631
	Enti previdenziali e assistenziali vari		94
	Arrotondamento		(1)
	Totale	115.741	146.693
<i>altri debiti</i>			
	Depositi cauzionali ricevuti		4.851
	Debiti v/amministratori	378.161	322.911
	Debiti per caparre confirmatorie	284.100	253.500
	Debiti diversi verso terzi	2.146.190	2.478.774
	Debiti v/amministratori	14.000	19.000
	Personale c/retribuzioni	3.173	11.727
	Personale c/nota spese		
	Dipendenti c/retribuzioni differite		16.110
	Totale	2.825.624	3.106.873

Descrizione	Consist. iniziale	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta
obbligazioni convertibili	275.000	-	10.000	265.000-
debiti verso soci per finanziamenti	13.000	-	-	13.000-
debiti verso banche	22.658	-	38	22.620-
debiti verso altri finanziatori	749.914	1-	749.913	1-
acconti	284.100	-	1.287	282.813-
debiti verso fornitori	765.194	-	1.392.779	627.585

Descrizione	Consist. iniziale	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso imprese collegate	269.487	-	272.991	3.504
debiti verso controllanti	123.752	-	-	123.752-
debiti tributari	1.362.859	-	1.418.583	55.724
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	115.741	-	146.693	30.952
altri debiti	2.825.623	-	3.106.873	281.250
Totale	6.807.328	1-	7.099.157	291.829

La voce obbligazioni convertibili al 30.06.2021, si riferisce alle obbligazioni non convertite del prestito obbligazionario European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532

La voce Debiti verso banche al 30.06.2021, è composta da debiti di breve periodo sui conti correnti bancari.

La voce Debiti verso altri finanziatori al 31 dicembre 2020, 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 1.392.779 migliaia ed esprime i debiti verso i fornitori terzi della Capogruppo e delle controllate.

La voce Debiti verso imprese collegate, accoglie il valore dei debiti nei confronti della Domus Tiburtina e della Domus Liciniae.

La voce Debiti tributari, pari ad euro 1.418.583 si incrementa prevalentemente dei debiti IRES e IRAP delle controllate per imposte differite passive, 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 suddetta controllata. Al riguardo si specifica che tale debito è al momento rilevato nei confronti dell'attuale conduttore dell'immobile (Fimar S.p.A.) in quanto la banca concedente non ha accettato il trasferimento dello stesso dalla Fimar S.p.A. alla MC Real Estate S.p.A..

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, c. 1 lettera e) del D.Lgs. 127/1991, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Ratei e risconti passivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei passivi	15.274	3.080	(12.194)

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
Totale		15.274	3.080	(12.194)

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	15.274	-	-	-	12.194	3.080	12.194-	80-
Totale	15.274	-	-	-	12.194	3.080	12.194-	80-

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi (M.C. REAL ESTATE SPA)	3.080
	Totale	3.080

Conto Economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

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

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

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

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

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

Nel dettaglio i suddetti contributi sono da riferirsi a 29.894,00 della controllata Angizia.

Ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>						
IMVEST SPA	Vendita da attività compravendita (IMVEST SPA)	191.100	191.100	-	-	-
ANGIZIA S.R.L.	Canoni per prestazioni	203.239	203.239	-	-	-
M.C. REAL ESTATE SPA	Proventi imp. da immobili soc. immobil.	255.000	255.000	-	-	-
IMVEST SPA	Affitti Attivi (IMVEST SPA)	293	293	-	-	-
IMVEST SPA	Indennità di occupazione (IMVEST SPA)	5.322	5.322	-	-	-
Totale		654.954	654.954	-	-	-

I ricavi del semestre della capogruppo sono determinati dalla vendita di tre unità abitative del complesso immobiliare "Pila/Suzzani" in Milano per euro 191.100 e la restante parte dalla nuova attività di affittacamere avviata nel mese di giugno 2021.

I ricavi delle controllate Angizia ed MC Real Estate si riferiscono ai canoni di locazione degli immobili siti rispettivamente in Palermo/Acireale e Roma.

Costi della produzione

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

Descrizione	IMVEST SPA	ANGIZIA S.R.L.	M.C. REAL ESTATE SPA
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	91.818,00		
Costi per servizi	467.430,02	73.646,45	5.976,46
Costi per il personale	21.833,36	49.188,20	
Oneri diversi di gestione	101.539,26	11.221,85	184,50

Descrizione	IMVEST SPA	ANGIZIA S.R.L.	M.C. REAL ESTATE SPA
TOTALE	1.142.220,99	134.056,50	6.160,96

Proventi e oneri finanziari

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	-7	-	-	-
	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-484	-	-	-
	Oneri finanziari diversi	-175.000	-175.000	-	-
	Totale	-175.491	-175.000	-	-

Il costo "Oneri finanziari diversi" per euro 175.000 si riferisce agli oneri bancari sostenute dalla capogruppo relative emissione e conversione delle tranche del prestito obbligazionario emesso in data 10/07/2020 - International Securities Identification Number (ISIN) IT0004670532

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

Ricavo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio sono stati rilevati contributi di cui all'Art 25 DL Rilancio pari a euro 29.894,00 percepiti dalla controllata Angizia, i quali hanno consentito alla società di mitigare l'impatto sulla situazione economica e finanziaria causato dalla pandemia Covid-19.

Costi di entità o incidenza eccezionali

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

Altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

Società	Categoria	Numero medio Dipendenti
IMVEST	Dipendente	2,5
ANGIZIA	Dipendente	1.5
ME REAL ESTATE		0
Totale		4

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

La Capogruppo ha proceduto con l'assunzione di 5 unità, di cui 2 in seguito all'avvio della nuova attività di "casa vacanze"

La Società Angizia ha proceduto alla riduzione del n.l. rispetto alle due unità in organico alla data dell'01.01.2021.

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

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

Società	IMVEST	ANGIZIA	MC REAL ESTATE
Compensi Amministratori	40.000,00	41.231	
Compensi Consiglio di Amministrazione	65.000,00		
Compensi Collegio Sindacale	11.000,00		10.800,00
Compensi Organo di Vigilanza	4.000,00		
Totale	116.000,00	41.231	10.800,00

Gli importi sono ragguagliati su base semestrale.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati, alla società di revisione, i seguenti compensi:

Società	IMVEST	ANGIZIA	MC REAL ESTATE
per l'attività di revisione legale dei conti,	19.000,00		
per altri servizi di verifica svolti,			
per servizi di consulenza fiscale,	14.450		
per altri servizi diversi dalla revisione contabile			
	38.000,00		

Gli importi sono ragguagliati su base semestrale. L'incarico è stato affidato alla società MARZAS ITALIA SPA

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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.

Come richiesto dall'art. 2428, comma 3, n. 2, C.c. si evidenziano i rapporti che la società ha intrattenuto con imprese, collegate, controllanti e consociate come di seguito dettagliato:

Partecipate e Altre parti correlate	Crediti	Debiti
Domus Tiburtina s.c.r.l.	143.654	154.255
Domus Liciniae s.c.r.l.	66.853	115.232
Meti Capital S.p.A.	0	100.000
TOTALE	210.507	406.239

- Domus Liciniae S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro.
- Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro.
- Meti Capital S.p.A. detiene una partecipazione nella Invest 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 100.000 quale debito relativa a caparra.

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

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.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Fatti di particolare rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 13 luglio 2021 Imvest S.p.A. ha convertito complessivamente n. 60 obbligazioni relative alla decima tranche del prestito obbligazionario cum warrant di valore nominale di Euro 300.000,00 per un importo complessivo massimo di Euro 300.000,00 riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund (l'“Investitore”) suddiviso in n. 60 obbligazioni convertibili del valore di € 5.000,00 cadauna e n. 4.482.071 Warrants.

In data 24 settembre 2021 Imvest S.p.A. ha convertito complessivamente n. 60 obbligazioni, al prezzo di conversione di 0.03, relative alla undicesima tranche del prestito obbligazionario cum warrant di valore nominale di Euro 300.000,00, per un importo complessivo massimo di Euro 300.000,00 riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund (l'“Investitore”) suddiviso in n. 60 obbligazioni convertibili del valore di € 5.000,00 cadauna e n. 4.482.071 Warrants.

L'operazione si inquadra nell'ambito degli accordi sottoscritti tra la Società e l'Investitore in data 10 luglio 2020 aventi ad oggetto l'impegno alla sottoscrizione delle obbligazioni e dei warrant oggi deliberati e alle relative modalità di conversione e di esercizio.

di valore nominale di Euro 300.000,00 per un importo complessivo massimo di Euro 300.000,00 riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund (l'“Investitore”) suddiviso in n. 60 obbligazioni convertibili del valore di € 5.000,00 cadauna e n. 4.482.071 Warrants.

24/09/2021 - Imvest S.p.A. ha convertito complessivamente n. 60 obbligazioni, al prezzo di conversione di 0.03, relative alla undicesima tranche del prestito obbligazionario cum warrant di valore nominale di Euro 300.000,00, per un importo complessivo massimo di Euro 300.000,00 riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund (l'“Investitore”) suddiviso in n. 60 obbligazioni convertibili del valore di € 5.000,00 cadauna e n. 4.482.071 Warrants.

L'operazione si inquadra nell'ambito degli accordi sottoscritti tra la Società e l'Investitore in data 10 luglio 2020 aventi ad oggetto l'impegno alla sottoscrizione delle obbligazioni e dei warrant oggi deliberati e alle relative modalità di conversione e di esercizio.

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

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

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

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

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

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

Le Obbligazioni saranno offerte in sottoscrizione a un prezzo pari al 95% del loro valore nominale e saranno infruttifere di interessi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) per quanto riguarda ogni tranche successiva, il numero di Warrant oggetto di emissione sarà calcolato come il quoziente fra 45.000 e il 120% del minor VWAP calcolato nei 15 giorni di borsa aperta consecutivi immediatamente precedenti la richiesta di emissione della relativa tranche (a titolo di esempio, assumendo quindi che a tale data il

minor VWAP calcolato nel periodo di riferimento ammonta a Euro 0,18 il valore di riferimento ammonterà a Euro 0,216 (120% di 0,18) e il numero di Warrant oggetto di assegnazione sarà calcolato come segue: $45.000/0,216=208.333$ Warrant).

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

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

Informativa sul fair value dei warrant

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

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

Si riportano di seguito le informazioni relative ai warrant al 30/06/2020:

Investitore	Strumento	Titoli esercitati	N. Titoli Emessi	Valore Euro	Prezzo medio Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Warrant	0	8.470.062	1.215.000	0,143446412
Totale		0	8.470.062	1.215.000	0,143446412

Prezzo di chiusura delle azioni Imvest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 30/12/2020: Euro 0,0810

Prezzo di chiusura delle azioni Imvest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 08/06/2021: Euro 0,0371

Prezzo di chiusura delle azioni Imvest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 24/09/2021: Euro 0,0440

Allegati: Movimenti delle Immobilizzazioni

Movimenti delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>								
	Spese societarie	26.913	-	26.913	-	1.141	-	25.772
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	-	12.000	-	-	-	12.000

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do amm.to spese societarie	-	-	4.102-	-	-	-	4.102-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	-	-	600-	-	-	600	1.200-
Totale		38.913	-	34.211	-	1.141	600	32.470
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	-	-	-	3.180
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.098-	-	-	41	3.139-
Totale		3.180	-	82	-	-	41	41

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
costi di impianto e di ampliamento	38.913	-	34.211	-	1.141	600	32.470
concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.180	-	82	-	-	41	41
Totale	42.093	-	34.293	-	1.141	641	32.511

Movimenti delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>terreni e fabbricati</i>								
	Fabbricati civili	10.276.839	-	10.276.839	-	-	-	10.276.839
	Fabbricati strumentali	8.387.841	-	8.387.841	-	-	-	8.387.841
	F.do ammortamento fabbricati civili	-	-	4.547.173-	-	-	1.358	4.548.531-
	F.do svalutazione fabbricati civili	-	-	1.468.000-	-	-	-	1.468.000-
	F.do svalutaz.altri terreni e fabbricati	-	-	3.158.333-	-	-	-	3.158.333-
	Arrotondamento							1
Totale		18.664.680	-	9.491.174	-	-	1.358	9.489.817
<i>impianti e macchinario</i>								
	Altri impianti e macchinari	-	-	-	1.830	-	-	1.830
Totale		-	-	-	1.830	-	-	1.830
<i>altri beni</i>								
	Mobili e arredi	9.233	-	9.233	-	-	-	9.233
	Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	2.276	-	2.276	-	-	-	2.276
	Telefonia mobile	729	-	729	-	-	-	729
	Altri beni materiali	2.500	-	2.500	-	-	-	2.500
	F.do ammortamento mobili e arredi	-	-	2.770-	-	-	623	3.393-
	F.do amm. mobili e macch.ordin.d'ufficio	-	-	1.304-	-	-	-	1.304-
	F.do ammortamento telefonia mobile	-	-	583-	-	-	73	656-
	F.do ammortamento altri beni materiali	-	-	1.487-	-	-	-	1.487-
Totale		14.738	-	8.594	-	-	696	7.898

Movimenti delle Immobilizzazioni Finanziarie

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

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
<i>imprese collegate</i>	20.000	-	20.000	-	-	-	10.000-	10.000
<i>Totale</i>	20.000	-	20.000	-	-	-	10.000-	10.000